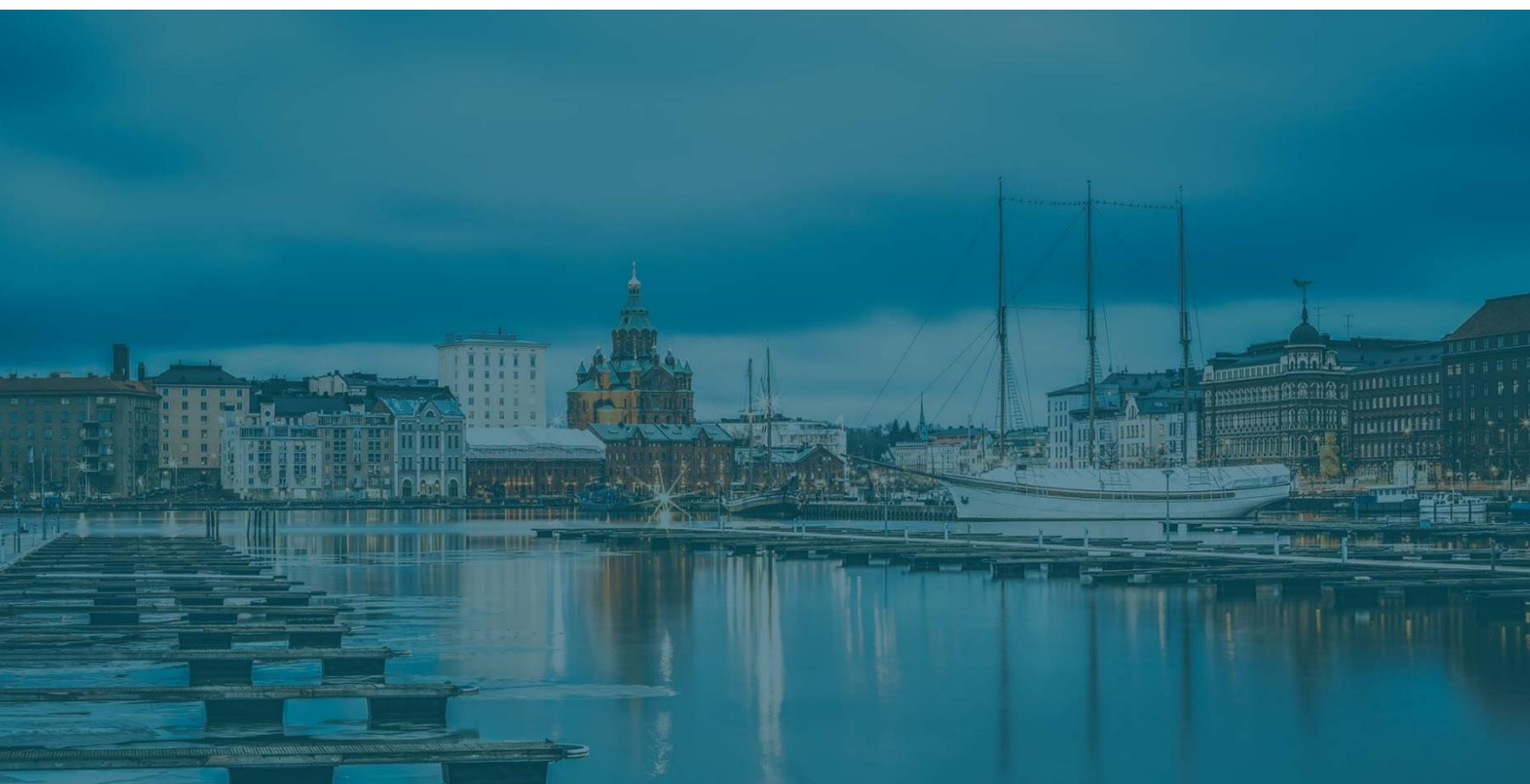


# Selvitys liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusten soveltuvuudesta erilaisiin toteutus- ja rahoitusmalleihin



14.6.2019

---



*Krogerus*

# Sisällysluettelo

Yhteenveto .....	3
1 Johdanto .....	4
2 Liikuntapaikkarakentamisen vaihtoehtoisia toteutus- ja rahoitusmalleja.....	6
2.1 Vaihtoehtoisia toteutus- ja rahoitusmalleja .....	6
2.2 Toteutus- ja rahoitusmallien riskienjako .....	8
2.3 Toteutus- ja rahoitusmallien kuvaus.....	9
2.4 Mallien laskennallinen vertailu .....	12
3 Liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksia koskeva sääntely ja sen soveltamiskäytäntö eri toteutus- ja rahoitusmalleissa .....	15
3.1 Liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksiin liittyvä lainsäädäntö ja alempiasteinen sääntely .....	15
3.2 Sääntelyn soveltuminen vaihtoehtoisiiin toteutus- ja rahoitusmalleihin.....	17
3.3 Yhteenvetoa sääntelyn haasteista eri rahoitus- ja toteutusmalleissa.....	18
4 Johtopäätökset sääntelyn kannalta .....	21
5 Kokoavia havaintoja liikuntapaikka-avustusten soveltumisesta eri toteutus- ja rahoitusmalleihin .....	23
5.1 Yleishyödyllisyyteen sekä tuen kohdistumiseen liittyviä näkökulmia .....	24
5.2 Esimerkki nykytilanteessa leasingrahoitettavaan hankkeeseen liittyvistä omistuksellisista ongelmista.....	25
Liite 1: Rahoituslaskelmissa käytetyt laskentaoletukset.....	27
Liite 2: Toteutus- ja rahoitusmallien kuvaukset .....	28
Taserahoitus .....	28
Kiinteistöyhtiö .....	31
PPP-malli .....	35
Leasingrahoitus .....	40
Vuokramalli .....	44

## Yhteenveto

Tässä selvityksessä tarkastellaan erityisesti toteutus- ja rahoitusmalleja, jotka jäävät täysin yksityisten ja täysin julkisten toteutusmuotojen välimaastoon. Malleissa liikuntapalvelujen järjestäjänä on kunta, ja hankkeet ovat kuntien itse omaan käyttöönsä toteuttamia hankkeita, joissa yksityinen taho osallistuu kunnan hankkeen toteutukseen tai rahoittamiseen.

Tarkastellut toteutus- ja rahoitusmallit ovat

- Taserahoitus
- Yhtiö 100 % kunnan omistus
- PPP-malli
- Yhtiö, jossa kunnan enemmistö tai vähemmistö
- Leasingrahoitus
- Vuokramalli (ns. landlord-malli)

Liikuntapaikka-avustusten sääntely ei muodosta suoraa estettä liikuntapaikka-avustusten myöntämiselle millään edellä käsitellyllä mallilla toteutetulle hankkeelle. Erityisesti lakia alempiasteinen sääntely ja vakiintunut soveltamiskäytäntö sekä eräät käytännön tekijät avustuksia haettaessa johtavat kuitenkin siihen, että kunnan itsensä taikka kunnan määräysvallassa olevan yhteisön taseeseen tehdyt, rakenteeltaan yksinkertaiset toteutusmallit ovat sääntelyn kannalta suotuisammassa asemassa kuin toiset.

Eri toteutus- ja rahoitusmallien suhdetta kunnan toteutukseen on kuvattu alla.

	Tase	Koy	Leasing	PPP-malli	Vuokra
Muodollinen omistajuus	Kunta	Erilaiset variaatiot mahdollisia	Yksityinen	Kunta	Yksityinen
Toiminnallinen/tekninen omistajanvastuu	Kunta	Kunta	Kunta	Yksityinen	Yksityinen
Pitkäaikainen omistajanvastuu (taloudellinen vastuu)	Kunta	Kunta	Kunta	Kunta	Yksityinen
Rahoitus	Tulorahoitus tai yksityinen	Yksityinen	Yksityinen	Yksityinen	Yksityinen
Mahdollisuudet kohdistaa tuki läpinäkyvästi liikuntapaikkaan	Kyllä	Voi vaihdella	Kyllä	Kyllä	Voi vaihdella
Liikuntapaikkojen yhdenvertainen saatavuus ja käyttömaksujen määrääminen kunnan hallinnassa	Kyllä	Voi vaihdella	Kyllä	Kyllä	Voi vaihdella

Leasing- ja PPP-mallit täyttävät ominaisuuksiltaan kuntien omia hankkeita vastaavalla tavalla kriteereitä, joiden perusteella hanke voidaan arvioida kunnan hankkeeksi. Mahdollinen avustus on näissä malleissa mahdollista ohjata kunnan, ja sitä kautta liikuntapaikan käyttäjien tukemiseen. Liikuntalain tavoitteiden kannalta voisi olla perusteltua helpottaa näillä malleilla toteutettujen hankkeiden avustuksen saantia erityisesti selkeyttämällä sääntöjä siten, että liikuntapaikka-avustus ei olisi myönnettävissä ainoastaan liikuntapaikan omistajalle. Myös suunnittelua sisältävien liikuntapaikkahankkeiden avustuskäsittelyyn olisi mahdollista etsiä joustoja.

Edellä mainittujen mallien pääomakustannusten ero suhteessa kunnan omaan rahoitukseen on vähäinen, joten voi olla perusteltua tarkistaa hankearvioinnin periaatteita näiden mallien osalta, jos sitä pidetään mahdollisena avustusten laki- ja säädösarvioinnin näkökulmasta.

# 1 Johdanto

Liikuntalain (390/2015) 13 §:n mukaan valtion talousarvioon otetaan vuosittain määräraha avustusten myöntämiseksi liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatiilojen perustamishankkeisiin. Liikuntapaikkojen valtionavustuksia myönnetään laajojen käyttäjäryhmien tarpeisiin tarkoitettujen liikuntapaikkojen rakentamiseen, hankkimiseen, perusparannukseen ja niihin liittyvään varustamiseen. Lisäksi avustusta voidaan myöntää erityisestä syystä muuhun liikuntapaikkarakentamiseen. Avustusta myönnetään kunnalle tai kuntayhtymälle taikka niiden määräämisvallassa olevalle yhteisölle. Avustusta voidaan myöntää myös muille yhteisöille, jos avustaminen on tarpeen lain tavoitteiden toteuttamiseksi.

Liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusten viranomaistehtäviä hoitavat opetus- ja kulttuuriministeriö sekä aluehallintovirastot ovat havainneet, että valtionavustusten tämänhetkisen sääntelyn ja sen soveltamiskäytännön vuoksi jotkin kuntien käyttämät liikuntapaikkarakentamisen rahoitusmallit muodostuvat ongelmallisiksi liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusten myöntämisen kannalta tai suorastaan estävät avustusten saamisen.

CAPEX Advisors Oy ("CAPEX") ja Asianajotoimisto Krogerus Oy ("Krogerus") ovat opetus- ja kulttuuriministeriön toimeksiannosta tehneet tämän selvitystyön liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksen soveltavuudesta erilaisiin (OKM/20/240/2019) rahoitusmalleihin.

Toimeksianto sisältää seuraavat osakokonaisuudet:

1. Vaihtoehtoisten toteutus-, omistus- ja rahoitusmuotojen kuvaaminen ja arviointi
  - Hanketyypit (elinkaarimallit, PPP-mallit, leasing-rahoitus, vuokramallit, muut mahdolliset) (osio 2 ja liite 2)
  - Omistus- ja toteutusmallien kuvaus (riskinjako, tasekäsittely, rahoitusrakenne) (osio 2 ja liite 2)
  - Johtopäätökset erilaisista toteutus-, omistus- ja rahoitusmuodoista sekä niihin liittyvistä haasteista suhteessa liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksiin (osio 3, 5 ja liite 2)
2. Eri toteutus-, omistus- ja rahoitusmallien soveltavuus valtion rakentamisavustuksen kohteeksi
  - Avustusten vaihtoehtoiset antamistavat eri toteutus-, omistus- ja rahoitusmalleihin (osio 5)
  - Lainsäädännön ja soveltamiskäytännön asettamat haasteet eri toteutus-, omistus- ja rahoitusmalleilla toteutettujen hankkeiden avustamiseen liittyen (osio 3 ja 4)
  - Muut havainnot avustusten ja toteutus-, omistus- ja rahoitusmallien yhteensovittamisesta (osio 4 ja 5)
  - Johtopäätökset avustuksen myöntämisen perusteluista eri toteutus-, omistus ja rahoitusmalleihin ja kuvaus mahdollisista muutostarpeista lakiin ja soveltamiskäytäntöön (osiot 4 ja 5)

Selvityksen tavoitteena on kuvata, millaisia tavanomaisesta poikkeavia toteutus- ja rahoitusmalleja liikuntapaikkojen toteuttamiseen on tarjolla sekä milloin ja mistä syistä niiden käyttö voi tuottaa ongelmia tai esteitä liikuntapaikka-avustusten myöntämiselle. Lisäksi selvityksessä arvioidaan ja kuvataan, miten nykyistä sääntelyä voisi olla perusteltua kehittää, jotta liikuntalain tavoitteet voidaan saavuttaa mahdollisimman hyvin toteutus- ja rahoitusmallista riippumatta.

CAPEX ja Krogerus ovat laatineet selvityksen yhteistyössä siten, että CAPEXilla on ollut päävastuu osioiden 2 ja 5 sekä liitteiden osalta ja Krogeruksella osioiden 3 ja 4 osalta. CAPEXilta selvityksen laatimiseen ovat osallistuneet Riku Tolvanen, Jon Forssell, Pekka Neva ja Niklas Rikala ja Krogerukselta asianajaja, osakas Juha Wessman, asianajaja Simo Autio ja lakimies Laura Anttinen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> CAPEX tarjoaa asiakkailleen talouden ja rahoituksen asiantuntijapalveluita investointihankkeiden suunnittelemiseksi, toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi. CAPEX on palvelun- ja rahoituksen tarjoajista riippumaton taho, jonka asiantuntijoilla on yli 10 vuoden kokemus erilaisten rahoitusmallien (mm. selvityksessä esiteltyn taserahoitus-, leasing, PPP- ja vuokramallien) kilpailuttamisesta ja valinnan neuvonannossa (esim. esiselvitykset, vertailulaskelmat) julkisiin investointihankkeisiin. CAPEX on myös toiminut palveluntarjoajien neuvonantajana niihin malleihin liittyen. Selvityksessä esitetyt näkemykset ja arviot eri malleista (mm. ehdoista ja kustannuseroista) perustuvat CAPEXin kokemukseen esitetyistä toteutus- ja rahoitusmalleista julkisen sektorin hankkeissa. Krogerus on asianajajalainsäädännön ja Suomen Asianajajaliiton sääntöjen mukaisesti toimiva

Selvitystä varten on haastateltu rakennusneuvos Erja Metsärantaa (opetus- ja kulttuuriministeriö), yksikön päällikkö Ismo Myllyahoa (Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto) ja vastualueen johtaja Matti Ruuskaa (Itä-Suomen aluehallintovirasto).

---

asianajotoimisto, joka tarjoaa muun ohella oikeudellista neuvonantoa erilaisissa rakennushankkeissa. Krogerus ja sen palveluksessa toimivat asiantuntijat ovat toimineet useissa eri tavoilla toteutetuissa rakennushankkeissa (ml. taserahoituksella, leasingilla ja vuokramallilla toteutetut hankkeet) vaihtelevasti tilaajien, rahoittajien ja urakoitsijoiden/palveluntarjoajien neuvonantajina.

## 2 Liikuntapaikkarakentamisen vaihtoehtoisia toteutus- ja rahoitusmalleja

### 2.1 Vaihtoehtoisia toteutus- ja rahoitusmalleja

Julkisen sektorin rahoitusmarkkinat ovat kehittyneet merkittävästi 2000-luvun alusta lähtien, kun erilaiset uudet taseen ulkopuoliset toteutus- ja rahoitusmallit, joihin sisältyy pitkäaikainen ylläpito- ja kunnossapitopalveluja koskeva palvelusopimus, ovat yleistyneet myös julkisen sektorin rakennushankkeissa. Kehityksen ajurina on ollut erityisesti tarjonnan lisääntyminen ja monipuolistuminen, jonka seurauksena julkisen sektorin tilaajaorganisaatioiden tarpeisiin on ollut saatavilla yhä räätälöidympiä ratkaisuja.

Rakennushankkeen toteutusmalliksi voidaan kutsua järjestelyä, johon liittyy itse rakennusurakan lisäksi rakennuskohteen ylläpitoon ja/tai sen rahoitukseen liittyvät sopimusjärjestelyt. Järjestelyt voivat liittyä kohteen muodolliseen omistukseen mutta myös rahoituksen tai kohteen ylläpitoon liittyvien vastuiden siirtämiseen kunnan ulkopuolelle. Näin ollen toteutus- ja rahoitusmallin valinta voi vaikuttaa omistuksen lisäksi hankkeeseen liittyvien riskien sekä kohteesta saatavan taloudellisen hyödyn jakoon.

Kaikissa jäljempänä esitellyissä toteutus- ja rahoitusmalleissa liikuntapalvelujen järjestäjänä on kunta. Suurin osa liikuntapaikkarakentamisen valtionavustusta saaneista hankkeista on tähän asti ollut kuntien toteuttamia hankkeita. Muita tahoja, joille valtionavustuksia on myönnetty, ovat olleet rekisteröidyt yhdistykset sekä säätiöt eli käytännössä olympiakomitean alaisissa järjestöissä toimivat yhteisöt. Näiden tahojen toteuttamat liikuntapaikkarakentamisen hankkeet rajautuvat tämän selvityksen ulkopuolelle.

Tätä selvitystä varten on tunnistettu seuraavat kuusi eri toteutus- ja rahoitusmallia, joita on eri yhteyksissä harkittu tai käytetty liikuntapaikkarakentamista koskevilla hankkeilla: (1) kunnan omaan suoraan tai yhtiömuotoiseen omistukseen perustuvat hankkeet; (2) PPP-mallin mukaiset hankkeet; (3) jaettuun omistukseen perustuvat hankkeet, joissa kunta on enemmistöomistajana; (4) jaettuun omistukseen perustuvat hankkeet, joissa kunta on vähemmistöomistajana; (5) leasingrahoitushankkeet; sekä (6) vuokramalliin perustuvat hankkeet:

Edellä viitattuja toteutus- ja rahoitusmalleja on kuvattu lyhyesti seuraavassa taulukossa<sup>2</sup>:

Omistaja	Toteutus- tai rahoitusmalli	Kuvaus/ määrittely
Kunnan omistus	Taserahoitus	Taserahoitus on käytetyin rahoitusmuoto julkisissa rakennushankkeissa. Tällöin hankkeen toteuttajakunta on rakennuskohteen omistaja hankkeen alusta alkaen.  Kunnan omistaessa rakennuksen kunta kantaa täysmääräisesti myös hankkeen toteutukseen ja omistamiseen liittyvän riskin.  Taserahoituksessa investointikustannus jaksotetaan ajallisesti tyypillisesti lainarahoitusta hyödyntäen.
	Yhtiö 100 % kunnan omistus	Kunnat toteuttavat rakennushankkeita myös yhtiömuotoisina, tyypillisimmin kiinteistöosakeyhtiöinä. Kunnan omistaessa yhtiön koko osakekannan kunta kantaa täysmääräisesti myös hankkeen toteutukseen ja omistamiseen liittyvän riskin.

<sup>2</sup> Esitetyt kuusi toteutus- ja rahoitusmallia on jaoteltu kohteen omistuksen perusteella. Omistuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä ensisijaisesti julkisen sektorin määräysvaltaa kohteessa. Toteutusmalleja koskevia jaotteluita voidaan tehdä eri tavoin, muun muassa urakoitsijan/palveluntuottajan toteutusvastuun / suoritusmaksuperusteiden perusteella. Kuntien usein soveltamista toimitilahankkeiden toteutusmalleista 2010-luvulla on yleistynyt **elinkaarimalli**. Tällä mallilla tarkoitetaan kumppanuusmallin muotoa, jossa kunta tai muu julkisen sektorin tilaaja tekee pitkäaikaisen sopimuksen kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta. Tavanomaisesti ylläpitojakson pituus on elinkaarihankkeissa 15-25 vuotta ja tilaajan sopimuskumppani on rakennusliike (joka hankkii ylläpitopalvelut alihankkijaltaan) taikka rakennusliikkeen ja ylläpitopalveluntarjoajan muodostama ryhmittymä. Elinkaarimallia ei ole sidottu tiettyyn rahoitusmuotoon, vaan se voidaan toteuttaa esimerkiksi tase- tai leasingrahoituksella. Siten elinkaarimalli ei esiinny tässä omistukseen perustuvassa jaottelussa erillisenä toteutus- tai rahoitusmallina.




		Yhtiömuotoisissa rakenteissa investointikustannus jaksotetaan ajallisesti tyypillisesti lainarahoitusta hyödyntäen.
	<b>PPP-malli</b>	<p>PPP-mallissa julkisen sektorin tilaaja hankkii rakennushankkeen palveluna sisältäen tyypillisesti suunnittelun, rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen yhtenä kokonaisuutena tuloperusteisella sopimuksella. PPP-malli perustuu yksityisrahoitteiseen projektirahoitusmalliin, jossa omaa ja vierasta pääomaa yhdistetään hanketta varten perustettuun hankeyhtiöön.</p> <p>PPP-mallissa tilaajalla on omistusoikeus rakennettavaan kohteeseen koko sopimusjakson ajan ja sen jälkeen. Sopimusjakson päättyessä päättyy tilaajan maksuvelvollisuus ja vastaavasti myös palveluntuottajan rakennuskohteen ylläpitovelvollisuus.</p> <p>PPP-malli mahdollistaa rakennushankkeen investointikustannusten ja muiden kustannusten jaksottamisen käyttöjaksolle (esim. 20 vuoden sopimuksella).</p>
<b>Jaettu omistus</b>	<b>&gt;50 % kunnan omistus</b>	<p>Joissakin tapauksissa kunnalle voi olla perusteltua toteuttaa rakennushanke yhteistyössä yksityisen sektorin toimijan kanssa tavalla, jossa kunta omistaa suurimman osan rakennuskohteesta joko suoraan tai kiinteistöyhtiön omistuksen kautta.</p> <p>Yhteisomistus voi tulla kyseeseen esimerkiksi silloin, jos kunta haluaa sitouttaa yksityisen sektorin toimijan rakennettavan rakennuksen käyttäjäksi tai operaattoriksi.</p> <p>Yhtiömuotoisissa rakenteissa investointikustannus jaksotetaan ajallisesti tyypillisesti lainarahoitusta hyödyntäen.</p>
	<b>&lt;50 % kunnan omistus</b>	<p>Taloudellisista syistä kunnat tavoittelevat usein sitä, että jokin muu taho kuin kunta itse omistaisi ja rahoittaisi rakennushankkeen.</p> <p>Kunta voi tällöin hakeutua rakennuskohteen vähemmistöomistajaksi, jos se haluaa säilyttää tietynasteisen kontrollin rakennuskohteeseen tai haluaa edistää hankkeen toteutumista, tekemällä sijoituksen hankkeeseen.</p> <p>Yhtiömuotoisissa rakenteissa investointikustannus jaksotetaan ajallisesti tyypillisesti lainarahoitusta hyödyntäen.</p>
<b>Ulkopuolinen omistus</b>	<b>Leasingrahoitus</b>	<p>Rakennushankkeissa, jotka rahoitetaan leasingrahoituksella, hankkeen leasingrahoittaja toimii rahoittajana ja rakennettavan rakennuksen omistajana, mutta kunta hankkii urakoitsijan ja vastaa leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti rakennuksesta sekä sen ylläpidosta ja käytettävyydestä ikään kuin itse omistaisi rakennuksen.</p> <p>Leasingrahoitus on rahoitusmuotona lainan kaltainen, mutta kunnan taseen ulkopuolinen rahoitusjärjestely, jossa kunta vastaa rakennuksen omistamiseen liittyvistä riskeistä. Leasingvuokrakauden päättyessä kunnalla on oikeus lunastaa kohde omistukseensa (osto-optio) tai velvollisuus osoittaa sille jokin kolmas ostaja.</p> <p>Leasingrahoitus mahdollistaa rakennushankkeen investointikustannusten jaksottamisen käyttöjaksolle (esim. 20 vuoden leasingsopimuksella).</p>
	<b>Vuokramalli (landlord-malli)</b>	<p>Vuokramallissa ulkopuolinen omistaja hankkii ja rahoittaa rakennuskohteen. Tyypillisesti vuokramallilla rakennutettaessa ulkopuolinen omistaja vastaa myös rakennuskohteen suunnittelusta ja sen rakennuttamisesta. Vuokramallissa vuokranantaja vastaa itse rakennushankkeen rahoituksesta käyttäen sekä omaa että vierasta pääomaa rakennuskohteen rahoittamiseen.</p> <p>Tilaajalla on vuokramallissa käyttöoikeus rakennuskohteeseen vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan. Vuokrasopimuksen päättyessä tilaaja voi neuvotella rakennuksen jatkokäytöstä (esim. vuokrasopimuksen jatkaminen tai rakennuksen lunastaminen kunnan omaan omistukseen) rakennuksen omistajan kanssa.</p>

## 2.2 Toteutus- ja rahoitusmallien riskienjako

Toteutus- ja rahoitusmallien erot liittyvät muodollisen omistuksen lisäksi siihen, miten hankkeen toteuttamisen ja omistamisen riskit jakautuvat julkisen osapuolen ja (yksityisen) toteuttajatahon välillä. Alla on kuvattu toteutusmalleja hankkeen eri vaiheiden riskinjaon perusteella:

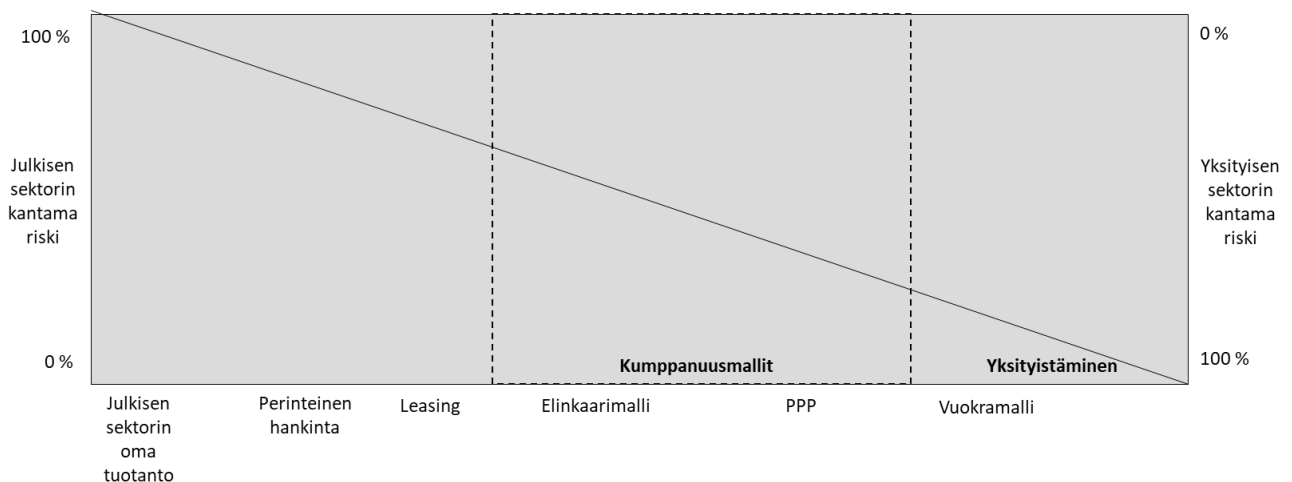
	Suunnittelu	Rakentaminen	Ylläpito	Rahoitus	Omistus
<b>Taserahoitus</b>	Green	Green	Green	Green	Green
<b>Kiinteistöyhtiö</b>	Green	Green	Green	Blue with diagonal lines	Green
<b>Leasingrahoitus</b>	Green	Green	Green	Dark blue	Green
<b>Elinkaari</b>	Dark blue	Dark blue	Dark blue	Blue with diagonal lines	Green with diagonal lines
<b>PPP-malli</b>	Dark blue	Dark blue	Dark blue	Dark blue	Green with diagonal lines
<b>Vuokramalli</b>	Blue with diagonal lines	Blue with diagonal lines	Blue with diagonal lines	Dark blue	Dark blue

	Riskit pääosin kunnan vastuulla toteutus- ja rahoitusmallissa
	Riskit pääosin muun tahon kuin kunnan vastuulla toteutus- ja rahoitusmallissa
	Eri variaatiot mahdollisia

Taulukko kuvaa miten elinkaari-, PPP-, ja vuokramallit siirtävät huomattavan osan teknisestä toteutusvastuusta pitkäaikaisella sopimuksella ulkopuoliselle palveluntuottajalle. Kuitenkin ainoastaan vuokramalli siirtää omistamiseen liittyvän pitkän aikavälin riskin (kohteen kysyntä ja tarpeellisuus) kunnalta ulkopuoliselle taholle.

Rakennushankkeeseen liittyvien tehtävien ja vastuiden jaon lisäksi toteutusmalleja voidaan kuvata janalla, julkisesta yksityiseen, jossa julkisia toteutusmalleja ovat mallit, joissa kunta määrittelee ja vastaa rakennushankkeesta. Kumppanuushankkeissa yksityiselle taholle pyritään siirtämään pitkäaikaisia vastuita, jotka yksityinen taho pystyy kantamaan julkista paremmin. Leasingrahoitus sekä elinkaari- ja PPP-mallit siirtävät vastuuta kunnalta yksityiselle tietyn sopimusjakson ajalle. Janalla pisimmällä ovat vuokramallit, joissa yksityinen taho aidosti omistaa kohteen ja ottaa vastatakseen kohteen omistamiseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet määräämättömälle jaksolle.





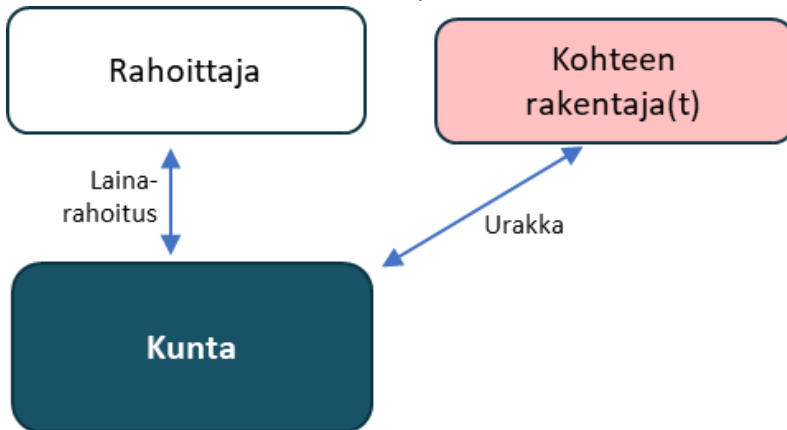
## 2.3 Toteutus- ja rahoitusmallien kuvaus

Seuraavassa on kuvattu pääpiirteissään eri toteutus- ja rahoitusmalleja. Tässä esitetyt mallien kuvaukset eivät ole ehdottomia ja lukkoon lyötyjä kuvauksia mallien rakenteista tai vastuunjaosta, vaan enemminkin kuvauksia siitä, millaisia ratkaisuja eri malleissa on vallitsevan markkinakäytännön mukaan useimmiten tehty. Yksittäisessä hankkeessa on saatettu päätyä myös toisenlaisiin sopimusrakenteisiin tai vastuunjakoihin.

Tarkemmat taulukkomuotoiset mallien kuvaukset on esitetty liitteessä 2. Myös nämä kuvaukset ovat esimerkinomaisia. Tarkempiakaan kuvauksia ei ole tarkoitettu kattaviksi oikeudellisiksi arvioiksi mallien reunaehdoista, eikä tässä selvityksessä oteta esimerkiksi yksityiskohtaisesti kantaa mallien hankinta- tai valtiontukioikeudellisiin kysymyksiin.

**Taserahoitus**-mallissa kunta toimii hankkeen omistajana ja kehittäjänä. Kunta kilpailuttaa ja valitsee näitä tehtäviä varten mm. rakentamiseen liittyviä resursseja (urakka) ja rahoitusta (lainarahoitus). Rakennuksen ylläpitämisestä sekä kohteen käyttämisestä vastaa viime kädessä kunta itse.

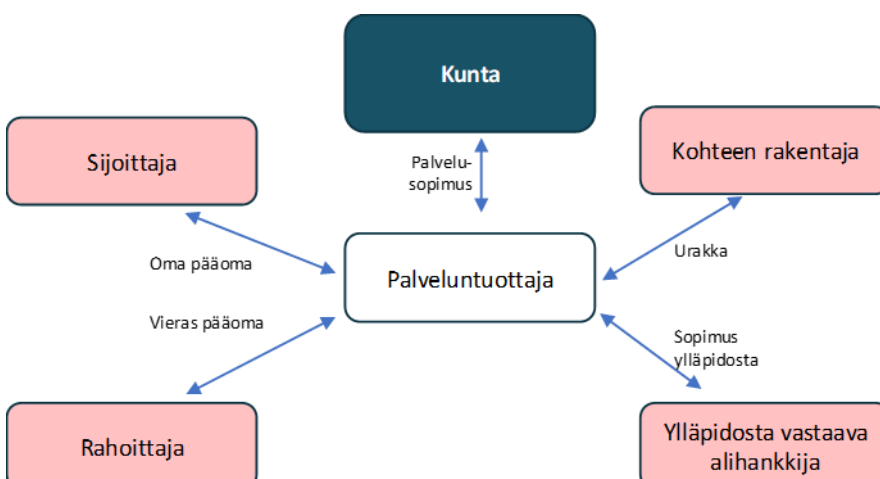
Taserahoitus-mallissa hankkeen osapuolia voidaan kuvata seuraavasti:



Investointivaiheen (rakennusvaihe) urakkamaksuerät maksetaan urakoitsijalle (tai urakoitsijoille) urakkasopimuksen mukaisen maksuerätaulukon mukaisesti, viimeinen (ja suurin) erä maksetaan tyypillisesti kohteen vastaanoton yhteydessä. Maksuerät rahoitetaan tyypillisesti lainalla.

Mikäli hankkeelle myönnetään ulkopuolisia rahanlähteitä – kuten valtionavustusta – nämä vähentävät urakkamaksuerien rahoittamiseksi tarvittavan lainan määrää. Mikäli kohteen rahoitukseen on saatu valtionavustusta, kunnan maksettavat pääomakustannukset (lainan takaisinmaksu ja lainan korot) pienenevät tämän osuuden verran.

**PPP-mallissa** julkinen tilaaja hankkii rakennushankkeen suunnittelun, rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen yhtenä kokonaisuutena tyypillisesti 20-30 vuotta kestäväällä palvelusopimuksella. PPP-mallilla toteutetussa hankkeessa palveluntuottajan vastuut kantaa tarjoajan (tai tyypillisesti tarjoajaryhmittymän) perustama hankeyhtiö eli palveluntuottaja.



Hankeyhtiö eli palveluntuottaja vastaa rakennushankkeen 20-30 vuoden palvelujakson aikaisesta käytettävyydestä ja olosuhteista. Palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelu-, rakentamis- ja PTS-investointikustannusten rahoittamisesta. Tilaaja on palvelujaksolla velvollinen maksamaan palveluntuottajalle käytettävyyteen perustuvaa palvelumaksua, jolla hankeyhtiö kattaa hankkeen kustannukset. Sopimusjakson päättyessä päättyy tilaajan maksuvelvollisuus ja vastaavasti myös palveluntuottajan ylläpitovelvollisuus.

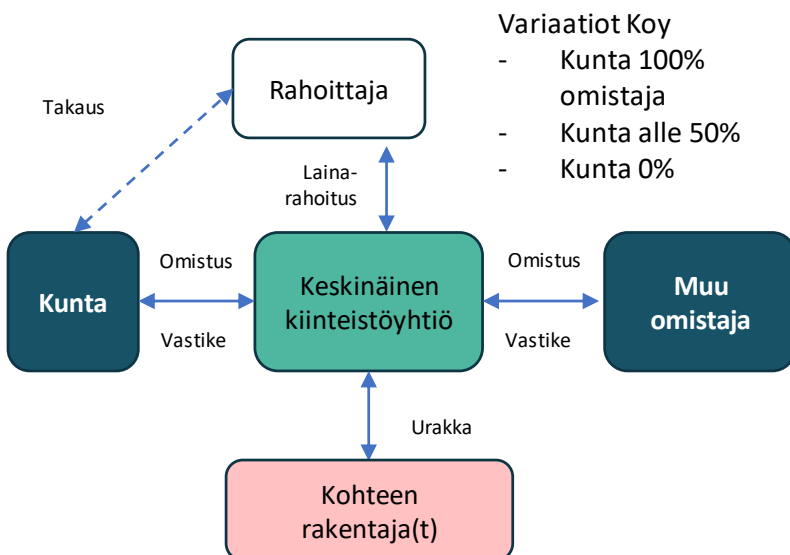
PPP-malli siirtää rakennuksen toteutukseen ja toimivuuteen liittyviä teknisiä vastuita palveluntuottajalle sopimusjakson ajalle. Palveluntuottaja vastaa kohteen rahoittamisesta, jolloin mahdolliset laadun ja käytettävyyden puutteet vaikuttavat siihen, miten kohteen rahoitus palautuu palveluntuottajalle.

PPP-mallissa julkisella tilaajalla on omistusoikeus rakennettavaan kohteeseen koko sopimusjakson ajan ja sen jälkeen, mutta hankkeen päätoteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuista vastaa lähtökohtaisesti palveluntuottaja.

PPP-mallia on sovellettu Suomessa väylärakentamisessa neljässä valtion moottoritiehankkeessa. Liikuntapaikkahankkeissa ja ylipäänsä talonrakentamisessa PPP-mallin käyttö on kuitenkin vakiintumatonta<sup>3</sup>. Joulukuussa 2018 Espoon kaupunki käynnisti ensimmäisen suomalaisen toimitilarakentamisen PPP-hankkeen hankintaprosessin. Hankkeen kohteina on useasta koulusta koostuva koulukokonaisuus.

**Kiinteistöyhtiö**-mallissa kunnan rooli hankkeessa riippuu kunnan omistussuudesta kiinteistöyhtiössä. Tyypillisesti kiinteistöyhtiömallilla toteutetuissa hankkeissa hanketta varten perustetaan keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö, joka omistaa rakennettavan rakennuksen. Kiinteistöyhtiö toimii hankkeen rakennuttajana ja rakennuksen valmistuttua vuokraa tiloja sen käyttäjälle/käyttäjille vastikkeellisesti (vastikkeet voivat olla vuokraa, käyttökorvausta tai omistajan maksamaa hoito- tai rahoitusvastiketta (jotka kerätään käyttäjiltä maksuina tai katetaan muulla tulorahoituksella). Sen mukaisesti mikä on kunnan omistussuus kiinteistöyhtiössä, hankkeet voidaan jakaa kunnan täysin omistamiin, kunnan enemmistöomistamiin ja kunnan vähemmistöomistamiin hankkeisiin.

Kiinteistöyhtiömallissa hankkeen osapuolia voidaan kuvata seuraavasti:



*Kunnan täysin omistamassa* kiinteistöyhtiössä kunnan asema on käytännössä sama kuin jos kunta rakentaisi rakennuksen omaan taseeseensa. Käytännössä hankkeen rahoitus järjestetään tällöin kiinteistöyhtiön ottamalla lainarahoituksella, jonka takaisinmaksulle kunta myöntää omavelkaisen takauksen. Lainan takaisinmaksusta vastaa siis viime kädessä kunta itse.

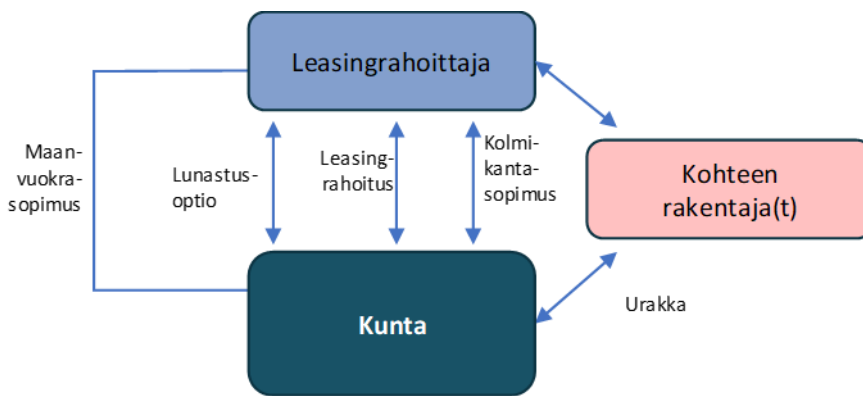
<sup>3</sup> PPP-mallin kuvaus perustuu tämän hetken vallitsevaan käsitykseen toteutusmallin ominaisuuksista (esim. muodollinen omistus kohteeseen) väylä- ja toimitilahankkeissa. Toteutusmallilla toteutetuista toimitilahankkeista ei nykytilanteessa kuitenkaan ole kokemuksia, joten täyttä varmuutta ominaisuuksista ei ole.

Kunnan osaomisteisessa kiinteistöyhtiössä sen omistajaksi tulee vähintään yksi ulkopuolinen osapuoli (esim. liikuntapaikan tosiasialliset käyttäjät kuten urheiluseurat). Kiinteistöyhtiön omistajien välillä sovitaan yleensä osakassopimus, jossa määritellään omistajien keskinäiset oikeudet ja veloitteet.

- *Kunnan määräysvaltaisessa yhtiössä* on mahdollista saavuttaa matala rahoituskustannus omavelkaista takausta hyödyntämällä samalla kun voidaan hyödyntää hankkeen rahoituslähteenä/operaattorina ulkopuolista kumppania.
- *Kunnan vähemmistöomisteisessa yhtiössä* kunnan rooli jää hankkeen tukijana toimimiseksi. Rahoittajat arvioivat kiinteistöyhtiön velanmaksukykyä todennäköisesti vahvemmin toiminnan kannattavuuden perusteella, etenkin, mikäli kunta ei sitoudu vastaamaan lainan takaisinmaksusta omavelkaisella takauksella.

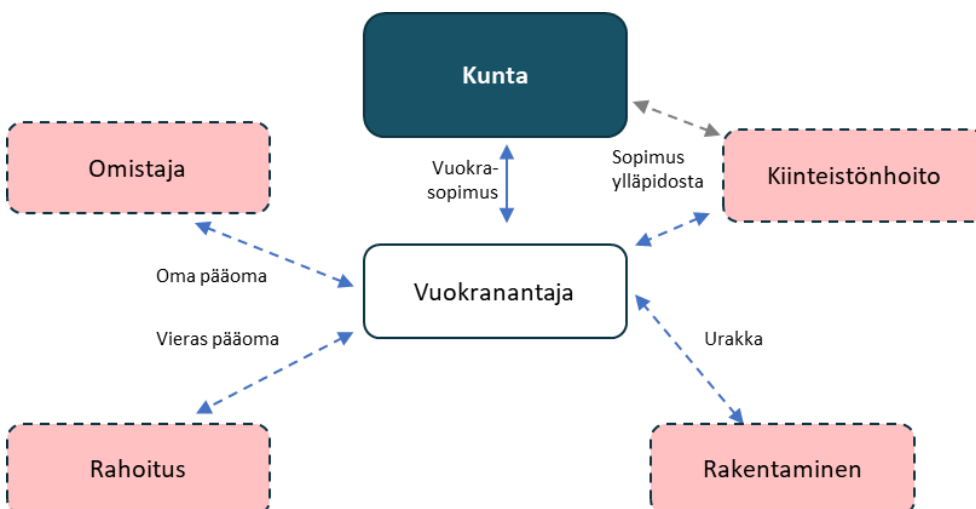
**Leasingrahoitus** on rahoitusmallina lainan kaltainen, mutta kunnan taseen ulkopuolinen rahoitusjärjestely.

Leasingrahoitusmallissa hankkeen osapuolia voidaan kuvata seuraavasti:



Leasingrahoittaja maksaa rakennusurakan maksuerät (kohde aktivoituu rahoittajan taseeseen) ja omistaa rakennettavan rakennuksen leasing sopimuksen mukaisen vuokra-ajan (tyypillisesti 10-20 vuotta). Kunta vastaa kohteen rakennuttamisesta leasingrahoittajan puolesta sekä vastaa kaikilta osin rakennuksen ylläpidosta ja käytöstä. Vuokra-ajan päättyessä kunnalla on rakennukseen lunastusoikeus tai velvollisuus osoittaa kolmas osapuoli, joka ostaa rakennuksen leasingrahoittajalta.

**Vuokramallissa** ulkopuolinen omistaja hankkii ja rahoittaa rakennuskohteen. Tyypillisesti vuokramallilla rakennutettaessa ulkopuolinen omistaja vastaa myös uudiskohteen suunnittelusta sekä rakentamisesta.



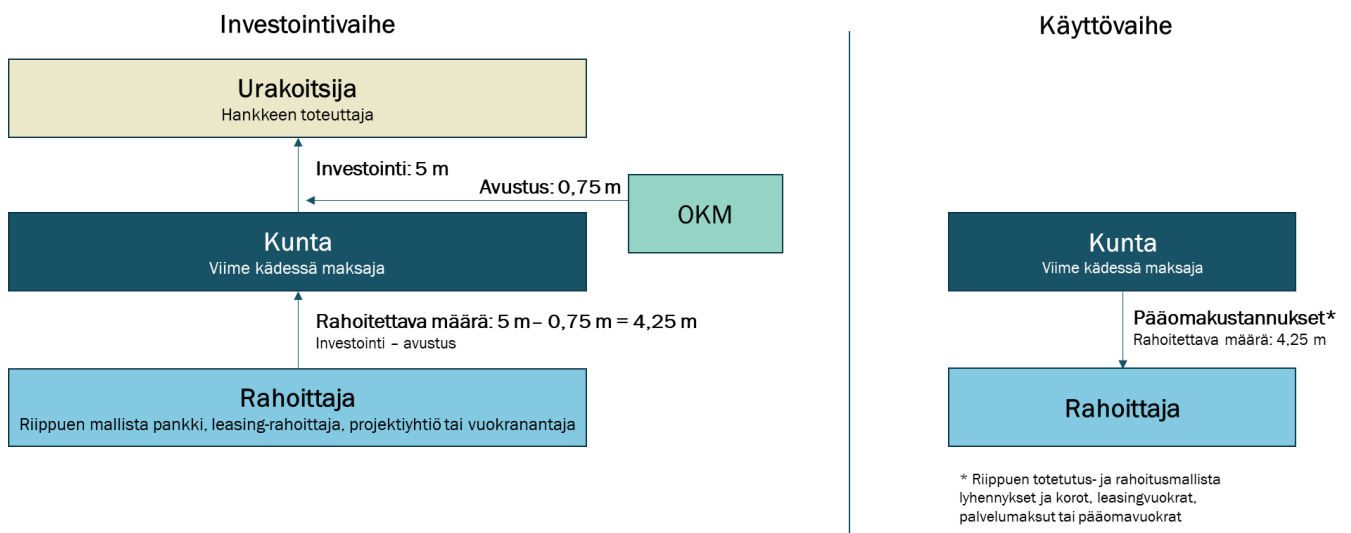
Kunta käyttää kohdetta perustuen vuokrasopimukseen ja sen ehtoihin. Usein kunnan ydintoimintaan liittyvien tilojen vuokrasopimukset ovat ns. pääomavuokrasopimuksia, joissa kunta vastaa itse tilojen ylläpidosta. Kunnan maksuvelvollisuus eli vuokran määrä ilmoitetaan usein kuukausivuokrana, jota korotetaan vuosittain sovittuun indeksimuutokseen perustuen.

## 2.4 Mallien laskennallinen vertailu

Tässä kappaleessa 2.4 on esitetty toimitilainvestointihankkeen pääomakustannuksia sekä avustuksen vaikutuksia eri toteutus- ja rahoitusmalleilla. Laskelmat ovat esimerkinomaisia ja niiden avulla on pyritty tuomaan esiin mallien välisiä rakenne- ja kustannuseroja.

Laskelmien oletukset perustuvat tehtyihin arvioihin, jotka on esitetty selvityksen liitteessä 1. Toteutus- ja rahoitusmallien kustannusvertailuissa on keskitytty mallien pääomakustannusten vertailuun. Kiinteistöyhtiö-malli on jätetty laskennallisten tarkastelujen ulkopuolelle, sillä sen soveltamisen mahdollisuudet ovat moninaiset. Taserahoitus-mallissa pääomakustannusten on oletettu muodostuvan investoinnin rahoittamiseksi käytetyn lainan koroista sekä lyhennyksistä. Laina lyhennetään tasalyhennyksinä kokonaan tarkastelujaksolla (20 vuotta). Leasing-mallissa vuokran laskenta perustuu annuiteettiperiaatteella maksettavaan vuokraan. Leasing-pääomasta lyhennetään 70 % sopimusjaksolla ja 30 % sopimusjakson päättyessä (jäännösarvo). PPP-mallissa tilaajan maksamaa kiinteää palvelumaksua on arvioitu projektiyhtiön vieraan ja oman pääoman kulujen perusteella. Vuokramalliin liittyvät arviot perustuvat oletuksiin 20 vuotisen pääomavuokrasopimuksen ehdoista ja tuottovaatimuksesta hankkeessa, jossa vuokralaisena on keskimääräinen suomalainen kunta.

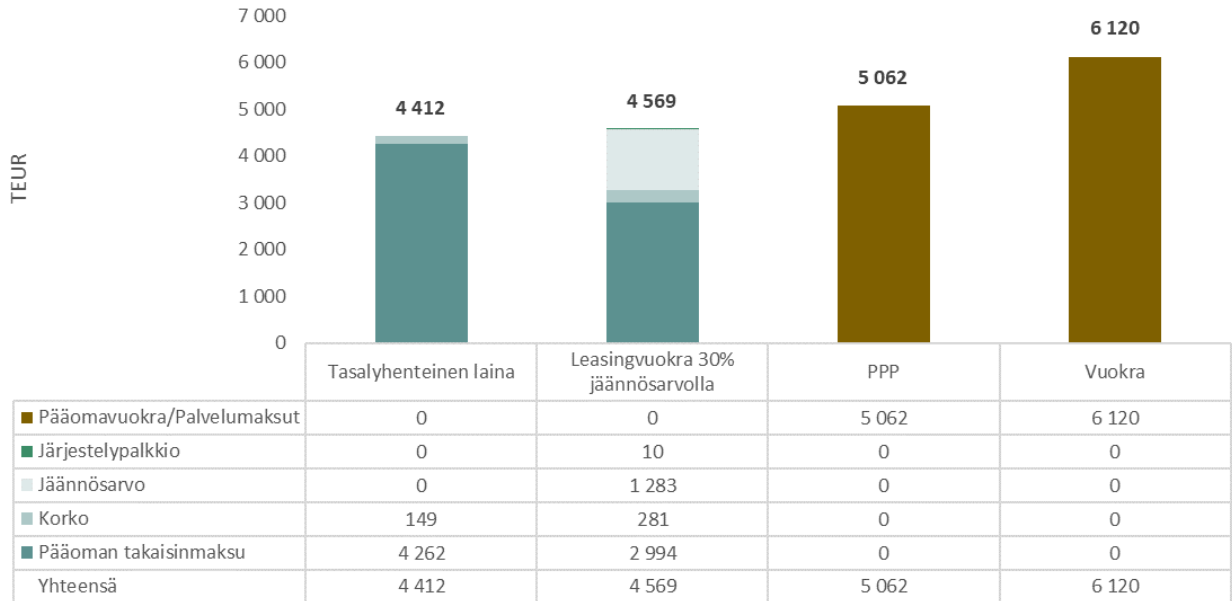
Kaikissa toteutus- ja rahoitusmalleja koskevissa laskelmissa on oletettu, että avustus kohdistetaan kunnan, eli viime kädessä hankkeen maksajan, rahoitettavaa kokonaismäärää vähentäväksi. Asetelmaa on kuvattu seuraavassa kuvassa 1:



Kuva 1

Kuvassa 2 on esitetty taserahoitus- leasingrahoitus-, PPP- sekä vuokramallin toimitilainvestoinnin rahoituksen kattamiseksi tarvittavien kustannusten vertailua.

5 MEUR hankkeen pääomakustannukset yhteensä 20 vuoden sopimusjaksolla (avustus 750 TEUR huomioitu)

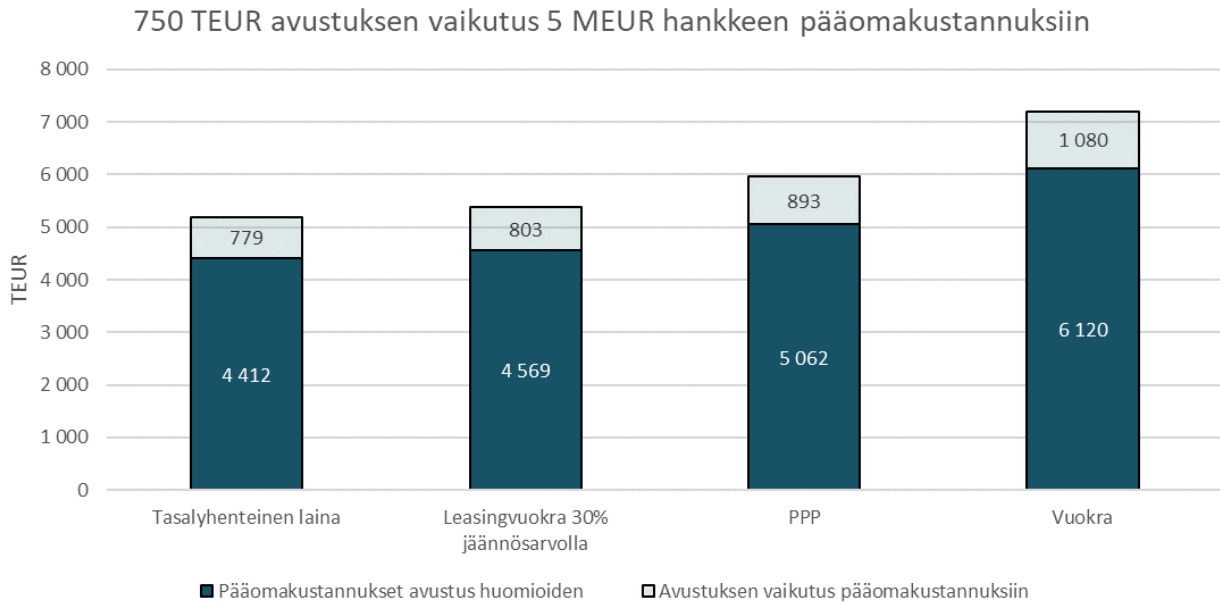


Kuva 2

Kuva 2 esittää mallien välisiä kustannuseroja hankkeen takaisinmaksujaksolta. Taserahoitus-mallissa hankkeen rahoituskulut ovat tarkastelluista malleista edullisimmat, ero seuraavaksi edullisimpaan leasingrahoitusmalliin on 20 vuoden aikana noin 160 tuhatta euroa (alle 10 tuhatta euroa vuodessa). Ero muodostuu edullisemmasta korkotasosta sekä oletetuista edullisemmista rahoituksen transaktiokustannuksista). Vuokramalli on tutkituista malleista kallein. Vuokrassa on oletettu 6 %:n alkutuottovaatimus, vuokran määrää on indeksoitu 2,00 % vuosittain koko sopimusjakson ajan. PPP-malli on laskennallisilta kustannuksiltaan vuokramallia edullisempi, mutta leasingrahoitusmallia kalliimpi.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> PPP-malli soveltuu paremmin suurien hankekokonaisuuksien rahoittamiseen (tyypillisesti hankekoot yli 100 miljoonaa euroa). Kansainvälisesti PPP-mallia on käytetty suurien liikuntatilahankkeiden rahoittamiseen sekä sellaisten tilahankkeiden (esim. useammasta koulukampuksesta koostuva kokonaisuus) rahoittamiseen, joiden osana rakennetaan myös liikuntatiloja.

Kuvassa 3 on esitetty avustuksen vaikutus hankkeen pääomakustannuksiin.

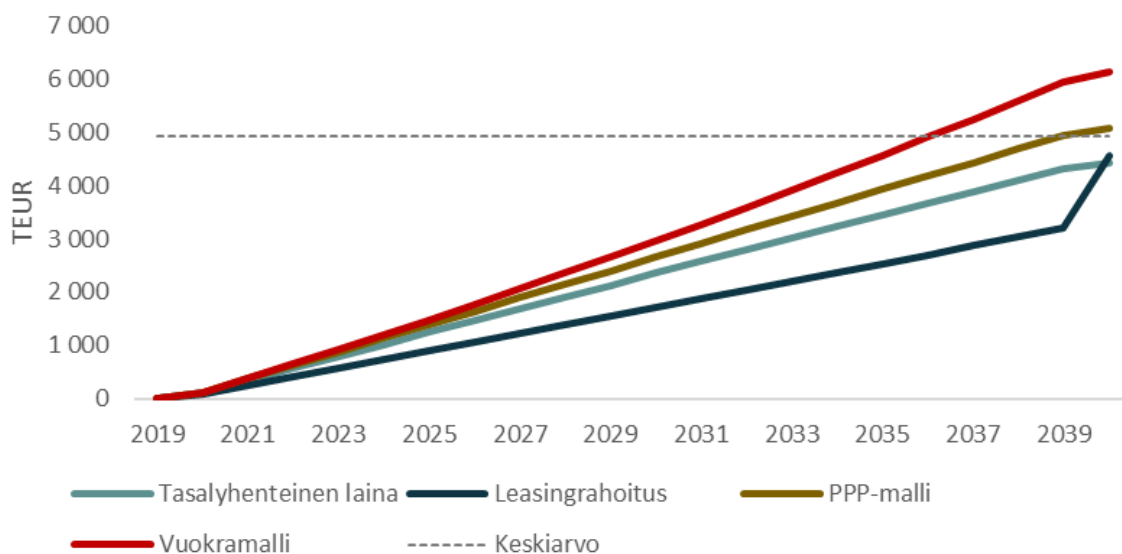


Kuva 3

Kuvasta 3 nähdään, että mitä kalliimpia hankkeen rahoituskustannukset ovat, sitä suurempi on avustuksen vaikutus tilaajan näkökulmasta, mikäli avustus kohdistuu investoinnin rahoitukseen. Suurempi avustuksen vaikutus johtuu siitä, että pienemmälle sijoitetulle pääomalle maksetaan pienempiä korkokustannuksia.

Kuvassa 4 on esitetty tilaajan maksuvelvollisuuden ajoittuminen eri malleissa. Taserahoitus-mallissa pääomakustannukset koituvat tilaajalle maksettaviksi investointjaksolla. Leasingrahoituksella, PPP-mallilla sekä vuokramallilla pystytään jaksottamaan pääomakustannuksia tilaajan maksuvelvollisuuden näkökulmasta hankkeen käyttöjaksolle.

Kumulatiiviset pääomakustannukset eri rahoitusmalleilla, kun 750 TEUR avustus huomioitu (20 vuoden tarkastelujakso)



Kuva 4

# 3 Liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksia koskeva sääntely ja sen soveltamiskäytäntö eri toteutus- ja rahoitusmalleissa

## 3.1 Liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksiin liittyvä lainsäädäntö ja alempiasteinen sääntely

Liikuntapaikkojen valtionavustuksista säädetään liikuntalaissa (390/2015) sekä opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetussa laissa (1705/2009, "rahoituslaki"). Liikuntalain 13 §:n 1 momentin mukaan valtion talousarvioon otetaan vuosittain määräraha avustusten myöntämiseksi liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-ajan tilojen perustamishankkeisiin.

Liikuntalain tavoitteena on lain 2 §:n mukaisesti edistää eri väestöryhmien mahdollisuuksia liikkua ja harrastaa liikuntaa, väestön hyvinvointia ja terveyttä, fyysisen toimintakyvyn ylläpitämistä ja parantamista, lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä, liikunnan kansalaistoimintaa, huippu-urheilua, liikunnan ja huippu-urheilun rehellisyyttä ja eettisiä periaatteita sekä eriarvoisuuden vähentämistä liikunnassa. Tämän selvityksen aihepiirin kannalta voidaan tiivistetysti todeta, että lain tarkoituksena on liikunnan avulla parantaa väestön hyvinvointia, terveyttä ja toimintakykyä. Tämän kannalta on keskeistä, että uusia väestöryhmiä saadaan liikuntaharrastuksen pariin.<sup>5</sup>

Edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamisen lähtökohtina ovat 2 §:n mukaan tasa-arvo, yhdenvertaisuus, yhteisöllisyys, monikulttuurisuus, terveet elämäntavat sekä ympäristön kunnioittaminen ja kestävä kehitys. Liikuntalain keskeisenä tavoitteena on tasa-arvo, jonka mukaan mahdollisimman monelle tulisi antaa mahdollisuus harrastaa liikuntaa omista lähtökohdista.<sup>6</sup>

Yleisemmin perustamishankkeita säännellään rahoituslaissa, jonka 36 §:n 1 momentin mukaan perustamishankkeena pidetään toiminnallisen kokonaisuuden muodostavaa tilojen rakentamista, hankintaa, peruskorjausta tai niitä vastaavaa toimenpidettä ja mainittuihin toimenpiteisiin liittyvää irtaimen omaisuuden hankintaa. Pelkän maa-alueen hankkimista ei pidetä 2 momentin mukaan perustamishankkeena. Lain 37 §:ssä säädetään perustamishanketta koskevasta hankesuunnitelmasta, joka toimitetaan valtionapuviranomaiselle. Hankesuunnitelmaan tulee sisältyä pääpiirteittäinen selostus hankkeesta, selvitys hankkeen toteuttamisen tarpeellisuudesta ja toteuttamisajankohdasta sekä luonnossuunnitelmat ja kustannusarvio. Lain 40 §:ssä on avustuksen hakemisesta säädetty, että valtionapuviranomaiselle osoitetut hakemukset tulee toimittaa aluehallintovirastolle sen vuoden loppuun mennessä, joka edeltää sitä vuotta, jonka talousarvion perusteella valtionavustusta haetaan, ellei opetus- ja kulttuuriministeriö toisin määrää. Hakemukseen tulee liittää arvio hankkeen toteuttamisajankohdasta. Perustamishankkeen toteuttamiseen eli käytännössä rakentamistyöhön ei tavanomaisesti saa ryhtyä ennen avustuspäätöksen tekemistä, ellei valtionapuviranomainen tätä erikseen salli, mikä ilmenee rahoituslain 39 §:stä.

Eräitä tarkempia sääntöjä näistä valtionavustuksista ja niiden myöntämisestä sisältyy liikunnan edistämisestä annettuun valtioneuvoston asetukseen (550/2015, "liikunta-asetus") sekä opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annettuun valtioneuvoston asetukseen (1766/2009, "rahoitusasetus").

Valtionavustuksiin sovelletaan yleislakina vielä valtionavustuslakia (688/2001), jossa säädetään valtionavustusten myöntämisessä noudatettavista yleisistä perusteista ja menettelyistä.

Valtionavustuslain 7 §:ssä esitetään valtionavustusten myöntämisen yleiset edellytykset, joita sovelletaan niin ikään liikuntapaikka-avustusten myöntämiseen. Kyseiset edellytykset ovat avustuksen myöntämisen ehdottomia oikeudellisia edellytyksiä. 7 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan "valtionavustuksen myöntämisestä on pidettävä tarpeellisena valtionavustuksen hakijan saama muu julkinen tuki sekä valtionavustuksen kohteen olevan hankkeen tai toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen". Säännön perustelujen mukaan valtionavustusta

---

<sup>5</sup> HE 236/1997 vp, s. 10. Voimassa olevan liikuntalain 2 §:n sisältö vastaa pääpiirteissään aiemman liikuntalain (1054/1998) 1 §:n sisältöä.

<sup>6</sup> HE 247/1997 vp, s. 10.

pidetään tarpeellisena, jos kyseistä hanketta ei voitaisi toteuttaa lainkaan ilman valtionavustuksen myöntämistä. Avustus katsotaan tarpeelliseksi myös silloin, kun hanke voitaisiin toteuttaa ilman avustusta, mutta selkeästi suppeampana tai hitaammin. Tällä kriteerillä pyritään varmistamaan avustusvarojen riittävyys ja yhteiskuntapoliittinen vaikuttavuus. Tarpeellisuuden arvioinnin lähtökohtana on avustuksen hakijan rahoitusasema. Avustusta ei pidetä tarpeellisena, jos hakija pystyy rahoittamaan hankkeen omalla rahoituksella tai vastaavalla oman pääoman ehtoisella rahoituksella.<sup>7</sup>

Liikuntalain 13 §:n 2 momentin mukaan liikuntapaikkojen valtionavustuksia myönnetään laajojen käyttäjäryhmien tarpeisiin tarkoitettujen liikuntapaikkojen rakentamiseen, hankkimiseen, perusparannukseen sekä näihin liittyvään varustamiseen. Erityisestä syystä avustus voidaan myöntää myös muuhun liikuntapaikkarakentamiseen.

Valtionapuviranomaisia ovat liikuntalain 15 §:n nojalla opetus- ja kulttuuriministeriö sekä aluehallintovirastot. Opetus- ja kulttuuriministeriön toimivaltaan kuuluvat kustannuksiltaan merkittävät perustamishankkeet. Aluehallintovirasto myöntää avustukset muihin kuin merkittäviin hankkeisiin. Näitä ovat liikunta-asetuksen 11 §:n mukaan perustamishankkeet, joiden arvioidut kokonaiskustannukset ovat enintään 700 000 euroa. Aluehallintovirasto valmistelee myös opetus- ja kulttuuriministeriön toimivaltaan kuuluvia hankkeita koskevat päätökset.

Liikuntalain 5 §:n 1 momentin 3) kohdan mukaan kunnan vastuulla on luoda edellytyksiä kunnan asukkaiden liikunnalle rakentamalla ja ylläpitämällä liikuntapaikkoja. Pykälän 4 momentissa todetaan, ettei kunta toimi kilpailutilanteessa markkinoilla, kun se toteuttaa sille 1 momentissa annettuja tehtäviä, jos niillä ei ole liiketoiminnallisia tavoitteita tai perusteita.

Liikuntalain 13 §:n 2 momentin mukaan liikuntapaikkaa koskeva avustus myönnetään kunnalle, kuntayhtymälle tai niiden määräysvallassa olevalle yhteisölle. Avustus voidaan myöntää myös muulle yhteisölle edellyttäen, että avustaminen on tarpeen liikuntalain tavoitteiden toteuttamiseksi.

Lainkohdan perustelujen mukaan kunta on ensisijainen avustuksen saaja. Avustus voidaan kuitenkin myöntää myös muulle taholle kuin kunnalle harkinnan mukaan. Harkinnassa otetaan huomioon ensinnäkin kunnan osallistuminen hankkeeseen. Kunta voi osallistua esimerkiksi olemalla osakkaana yhteisössä, solmimalla pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, luovuttamalla tai vuokraamalla hankkeelle tontin taikka osallistumalla hankkeeseen liittyvän muun kunnallistekniikan rakentamiseen. Lisäksi harkinnassa voidaan huomioida se, miten hanke täydentää kunnan muuta liikuntapaikkojen tarjontaa.<sup>8</sup>

Liikuntapaikkojen valtionavustusten myöntämiseen vaikuttaa lainsäädännön lisäksi muu sääntely, kuten perustamishankkeiden valtionavustusta koskevat opetus- ja kulttuuriministeriön lisäehdot<sup>9</sup>. Lisäehtojen mukaan avustuksen myöntäminen edellytyksenä on, että hankittava omaisuus tulee avustuksen saajan omistukseen. Avustuksen saajan on myös omistettava tontti tai hallittava maapohjaa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, jonka on oltava voimassa vähintään 15 vuotta avustuksen myöntämisen jälkeen. Rahoituslain 36 §:n muotoilua perustamishankkeen määritelmästä voidaan tulkita niin, että perustamishankkeen kohteena olevien tilojen on tultava avustussensaajan omistukseen, mutta yksiselitteisesti asia on todettu ainoastaan lisäehdoissa.

Lisäehdoissa säädetään myös avustuksen käyttämisestä. Avustusta voidaan käyttää vain hankkeen toteuttamisesta aiheutuneisiin hyväksyttäviin menoihin. Tällaisia ovat hankkeen toteuttamisen kannalta tarpeelliset ja määrältään kohtuulliset menot vähennettynä hankkeeseen kohdistuvien korvausten, hyvitysten ja muiden hankintamenojen määrällä. Laskennalliset erät ja lainojen kustannukset eivät lähtökohtaisesti kuulu hyväksyttäviin menoihin.

---

<sup>7</sup> HE 63/2001 vp, s. 31.

<sup>8</sup> HE 190/2014, s. 30-31.

<sup>9</sup> Opetus- ja kulttuuriministeriö: Perustamishankkeiden valtionavustusta koskevat lisäehdot, dnro 10/091/2015. Saatavilla: [<https://minedu.fi/documents/1410845/4121355/OKM+perustamishankkeiden+valtionavustusta+koskevat+lis%C3%A4ehdot.pdf/0b748c1b-9272-6fac-bec0-0958c3787145/OKM+perustamishankkeiden+valtionavustusta+koskevat+lis%C3%A4ehdot.pdf.pdf>]



Liikuntapaikka-avustuksen hakemista varten on myös annettu ohjeet<sup>10</sup>, joiden mukaan hakemukseen tulee liittää muun ohella rakennuslupa tai todistus luvan saamisen esteettömyydestä (mikäli hanke sellaista edellyttää), rakennusteknisten suunnitelmien osalta L2-tasoiset tai tarkemmat piirustukset sekä rakennustapaselostukset tai peruskorjausten osalta kuntoarvio ja tarvittaessa kuntotutkimus ja esteettömyyselvytys tai -kartoitus.

Liikuntapaikkarakentamisen Suunta-asiakirjassa<sup>11</sup> esitetään avustuksen myöntämistä puoltavia kriteereitä. Yhden kriteerin mukaan kunta tai sen määräysvallassa oleva yhteisö on ensisijainen avustuksen saaja. Avustusta voidaan myöntää myös muille yhteisöille. Silloin on merkitystä kunnan aktiivisella osallistumisella hankkeeseen ja sillä, miten hanke täydentää kunnan liikuntapaikkojen tarjontaa. Avustuksen myöntämistä puoltaa myös se, että hanke vastaa muuttuvia ja kehittyviä olosuhteita ja hankkeen tarpeellisuus on selkeästi osoitettu. Tarpeen näyttämiseksi hakemuksessa on olennaista kuvata liikuntapaikan kysyntää ja monikäyttöisyyttä. Lisäksi tarveperustelu edellyttää kuntalaisten kuulemista.

## 3.2 Sääntelyn soveltuminen vaihtoehtoihin toteutus- ja rahoitusmalleihin

Liikuntapaikka-avustuksia koskevat säännöt eivät muodollisesti suoraan estä avustuksen myöntämistä millekään edellä osiossa 2 esitellyllä mallilla toteutetulle hankkeelle. Sääntely kuitenkin kohtelee eri malleja eri tavoin.

Liikuntapaikka-avustusta koskevan sääntelyn kannalta **taserahoitus** on yksinkertaisin malli, koska kohteen omistajana, avustuksen hakijana ja saajana tulee käytännössä kyseeseen yksi taho eli kunta. Liikuntapaikka tulee lähtökohtaisesti kunnan pysyvään omistukseen ja kunta vastaa kohteen rakennuttamisesta sekä rahoituksen hankkimisesta. Liikuntalain perusteella avustus voidaan myöntää kunnalle, joka on suunta-asiakirjan kriteerien perusteella avustuksensaajana ensisijainen. Taserahoitus täyttää myös edellytyksen siitä, että hankittava omaisuus tulee avustuksen saajan omaisuudeksi.

Edellä todettu sopii ainakin pääosin myös sellaiseen **kiinteistö- tai muuhun osakeyhtiöön taikka muuhun yhteisöön**, jossa kunta käyttää määräysvaltaa. Jos kohteen omistajana sekä avustuksen hakijana ja saajana on kunnan määräysvaltaan kuuluva yhtiö, tätä yhtiötä kohdellaan liikuntapaikka-avustusten sääntelyn näkökulmasta vastaavasti kuin kuntaa. Mahdollinen yksityinen vähemmistöomistus yhtiössä ei muuta asetelmaa avustussääntelyn näkökulmasta, ja suunta-asiakirjan kriteerienkin perusteella kunnan määräysvallassa oleva yhteisö rinnastuu kuntaan. Avustuksen hakemiseen liittyvä päätöksentekomenettely yhtiössä saattaa sinänsä olla ainakin joissakin tapauksissa haastavampaa kuin tilanteessa, jossa kunta itse toimii kohteen omistajana ja avustuksen hakijana. OKM:n lisäehtojen puitteissa kohteen tulee olla avustuksen saajan omistuksessa, joten avustuksen tulee kohdistua yhtiöön eikä kuntaan.

Mikäli kunta ei käytä yhtiössä tai muussa yhteisössä määräysvaltaa, kyse ei ole liikuntalain tarkoittamasta kunnan määräysvallassa olevasta yhteisöstä. Kunnan määräysvallan ulkopuolelle jää tyypillisesti esimerkiksi kiinteistöyhtiö, jossa kunta on vähemmistöomistajana. Tällainen yhtiö on liikuntalain 13 §:ssä tarkoitettu muu yhteisö, jollainen on sinänsä tukielpoinen. Suunta-asiakirjan perusteella muut yhteisöt ovat avustuksensaajina toissijaisia. Muun yhteisön kohdalla avustuksen myöntämiseen liittyy muutoinkin enemmän harkintavaltaa kuin silloin, kun avustuksenhakijana on kunta tai kunnan määräysvallassa oleva yhteisö. Harkinnassa otetaan huomioon kunnan osallistuminen perustamishankkeeseen, mistä osoituksena voi olla muun muassa kunnan osakkuus yhtiöissä. Kiinteistöyhtiö, jossa kunta on vähemmistöosakkaana, voisi olla esimerkki tällaisesta. Painoarvoa voitaneen harkinnassa antaa myös sille, kuinka suuri kunnan omistusprosentti on. Lisäksi harkintaan vaikuttaa kunnan roolin lisäksi myös se, miten hanke täydentää muuta liikuntapaikkatarjontaa kunnassa. Muilta osin edellä kunnan määräysvallassa olevasta yhtiöstä todettu soveltuu myös sellaiseen yhtiöön, jossa kunta on osakkaana mutta ei käytä määräysvaltaa.

**PPP-mallissa** hankittava liikuntapaikka tulee kunnan pysyvään omistukseen muodollisesti vastaavaan tapaan kuin taserahoituksessa. Se kuitenkin rahoitetaan hanketta varten perustetun projektiyhtiön kautta. Projektiyhtiö myös vastaa päätoteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuista. Tilaaja maksaa projektiyhtiölle käytettävyyteen perustuvaa palvelumaksua, jolla yhtiö kattaa hankkeen kustannukset. Noin 20-30 vuoden

---

<sup>10</sup> Liikuntapaikkojen ja niihin liittyvien vapaa-aikatiilojen rakentamisavustukset: Ohjeita valtionavustuksen hakijalle. Saatavilla: [<https://minedu.fi/documents/1410845/4286743/ohjeita+valtionavustuksen+hakijalle.pdf/2f8114cf-fce2-40a9-852f-366787ed106e/ohjeita+valtionavustuksen+hakijalle.pdf.pdf>]

<sup>11</sup> Opetus- ja kulttuuriministeriö: Liikuntapaikkarakentamisen suunta. Valtion liikuntaneuvoston julkaisuja 2014/4, päivitetty 19.11.2015. Saatavilla: [[http://www.liikuntaneuvosto.fi/files/378/www\\_liikuntapaikkarakentamisen\\_suunta\\_paivitetty.pdf](http://www.liikuntaneuvosto.fi/files/378/www_liikuntapaikkarakentamisen_suunta_paivitetty.pdf)]

mittaisen sopimusjakson jälkeen tilaajan maksuvelvollisuus päättyy ja vastaavasti myös palveluntuottajan ylläpitovelvollisuus päättyy.

PPP-mallia sovellettaessa ei ole estettä myöntää avustusta kunnalle, jonka omistukseen hankittava omaisuus tulee, ja joka käyttää sitä palveluntuottajan palveluita hyödyntäen. Kunnan aktiivinen rooli toimijana hankkeen eri vaiheiden käytännön toteutuksessa on pienempi, mutta tämä ei lähtökohtaisesti vaikuta kunnan ja kuntalaisten toimintaan liikuntapaikan käyttäjinä.

Vaikka hankkeen maksu tapahtuu pitkän sopimuskauden kuluessa palvelumaksuina projektiyhtiölle, joka hankkii hankkeen edellyttämän rahoituksen, rakennustyön ja ylläpidon, ovat rakennustyön kustannukset (rahoituslain 36 §:n mukaisen perustamishankkeen kustannukset) todennäköisesti tunnistettavissa osana rahoitettavaa kokonaisuutta.

**Leasingrahoituksessa** kohde tulee leasingrahoittajan omistukseen, ja kunta maksaa valmistuneen liikuntapaikan käytöstä leasingvuokraa. Leasingrahoitus sopimuksen päättyessä kunnalla on usein oikeus lunastaa kohde itselleen. Kunta ei kuitenkaan ensi vaiheessa ole kohteen omistajana eikä leasingrahoitettua kohdetta koskevaa avustusta voida siis myöntää kunnalle. Leasingrahoituksella on usein toteutettu niin sanottuja elinkaarihankkeita, mutta sitä voidaan käyttää tavanomaisissakin rakennusurakoissa. Vastaavasti elinkaarihanke voidaan toteuttaa myös taserahoitteisena.

Kohteen omistava leasingrahoitusyhtiö voi olla liikuntalain 13 §:ssä tarkoitettu muu avustuskelpoinen yhteisö, joka on toissijaisen avustuksensaajan asemassa. Kunnalla ei ole leasingrahoitusyhtiöön vastaavaa omistuksellista yhteyttä kuin kiinteistöyhtiöön, jossa se on vähemmistöomistajana. Toisaalta kunnalla on usein erilaisia muita reittejä kiinteä kytkös leasingrahoitettuun hankkeeseen ja kunnan roolia leasingrahoittajan lunastusoikeutettuna sopimusosapuolena voinee pitää liikuntalain 13 §:n 2 momentin perusteluissa tarkoitettuna kunnan osallistumisena perustamishankkeeseen. Leasingrahoitusyhtiön valmiudet avustuksen hakemiseen saattavat olla heikommat kuin sellaisilla yhteisöillä, joissa kunta on omistajana.

Vaikka rakentamisen maksu tapahtuu pitkän sopimuskauden kuluessa leasingvuokramaksuina leasingrahoittajalle, joka hankkii hankkeen edellyttämän rahoituksen, ovat rakennustyön kustannukset (rahoituslain 36 §:n mukaisen perustamishankkeen kustannukset) tunnistettavissa osana rahoitettavaa kokonaisuutta.

**Vuokramallissa** kunta on ainoastaan vuokralainen ja maksaa vuokraa liikuntapaikan käytöstä. Kohde tulee vuokranantajan omistukseen, joka myös vastaa kohteen hankkimisesta ja rahoittamisesta. Vuokramallissakin kohde voi tulla kunnan omistukseen vuokrakauden päätyttyä, jos vuokrasopimuksessa on sovittu kohdetta koskevasta kunnan osto-oikeudesta. Tällainen järjestely on kuitenkin harvinaisempi kuin leasingrahoitusmallissa, ja sen ehdot voivat vaihdella paljon sopimusten välillä.

Jotta rahoituslain 36 §:n mukaisen perustamishankkeen kustannukset voitaisiin tunnistaa, tulisi vuokranantajan ilmoittaa kaikki investointiin liittyvät kustannukset sekä tuottovaatimus, jota sovelletaan vuokran laskennassa.

Edellä mainittuja eroja lukuun ottamatta vuokranantaja on liikuntapaikka-avustusten sääntelyn kannalta pitkälti samassa asemassa kuin leasingrahoittaja.

### 3.3 Yhteenvedoa sääntelyn haasteista eri rahoitus- ja toteutusmalleissa

Nykyinen liikuntapaikka-avustusten sääntely ei muodosta suoraa estettä millään edellä käsitellyllä mallilla toteutettujen liikuntapaikka-avustusten myöntämiselle. Toiset mallit ovat kuitenkin sääntelyn kannalta suotuisammassa asemassa kuin toiset.

Ensinnäkin avustettavan kohteen on tultava avustuksensaajan omistukseen. Tämä periaate on kirjattu OKM:n lisäehtoihin, joskin sen soveltaminen perustuu käsityksemme mukaan osittain myös rahoituslain 36 §:n tulkintaan. Sääntely ei sisällä varsinaista kieltoa sille, että avustuksen hakija ja avustuksen saaja olisivat eri tahoja eli että yksi taho hakisi avustusta toisen puolesta. Käytännössä avustuksen hakeminen ja saaminen ovat

kuitenkin kytkeytyneet vahvasti toisiinsa.<sup>12</sup> Avustuksia koskevassa päätösharkinnassa on lähdetty siitä, että lähtökohtaisesti avustuksen hakijan ja saajan tulisi olla sama taho muun muassa hakemusten käsittelyn ja päätöstoimenpiteiden selkeyden varmistamiseksi. Näistä tekijöistä seuraa, että avustuksen hakeminen on sitä helpompaa, mitä yksinkertaisempaan ja keskittyneempään rakenteeseen hankkeen toteutus on organisoitu.

Valtionavustuslain 7 §:n ehtoa valtionavustuksen tarpeellisuudesta on ainakin yksittäisissä tapauksissa leasingrahoitteisten hankkeiden yhteydessä sovellettu niin, että on arvioitu, olisiko leasingrahoittajalla rahoitusasemansa perusteella mahdollisuus toteuttaa hanke ilman avustusta. Koska leasingrahoittajat ovat tyypillisesti vakavaraisia rahoituslaitoksia, tämä tulkinta saattaa käytännössä estää avustuksen myöntämisen leasingrahoitetulle hankkeelle.

Koska avustus myönnetään perustamishankkeeseen, hankaluuksia saattaa lisäksi tuottaa, jos perustamishankkeen kustannukset eivät esimerkiksi vuokramallissa ole erotettavissa hankkeen mahdollisista muista kustannuksista. Tämä riippuu kuitenkin kulloisenkin hankkeen hankintamenettelyn järjestämistavasta ja läpinäkyvyydestä.

Kunnat, kuntayhtymät ja kunnan määräysvallassa olevat yhteisöt ovat avustuksensaajina ensisijaisia suhteessa muihin yhteisöihin. Tämän voi katsoa kumpuavan liikuntalain 13 §:stä, joskin asia on selkeimmin kirjattu suunta-asiakirjaan. Liikuntalain 13 §:ää on mahdollista lukea myös siten, että hankkeen ominaisuudet mahdollisimman hyvin kuntaa ja kuntalaisia palvelevana avustuskohteena ovat painavampia kuin avustuksensaajan oikeudellinen luonne. Pykälä jättää kuitenkin melko runsaasti tulkinnanvaraa esimerkiksi sen osalta, minkä tasoinen kunnan aktiivinen osallistuminen mahdollistaa avustuksen saamisen.

Avustuksia koskevassa päätösharkinnassa kuntien ja niiden määräysvallassa olevien yhteisöjen hankkeet saattavat saada melko merkittävän etusijan suhteessa muiden yhteisöjen hankkeisiin. Tämä johtuu yhtäältä siitä, että kuntien hakemukset ovat usein laadullisesti korkeatasoisia eli selkeitä ja liiteaineistoltaan kattavia, mikä heijastelee muun ohella kuntien osaamista ja kokemusta avustusten hakemisessa. Toisaalta merkitystä on myös sillä, että kunnan omistaman liikuntapaikan ajatellaan voivan tarjota kuntalaisille paremmat edellytykset liikuntapaikan käyttöön kuin muun yhteisön omistaman liikuntapaikan. Tämä ajattelumalli on ainakin joissakin tapauksissa arvostelulle altis ottaen huomioon, että esimerkiksi taserahoitettu ja leasingrahoitettu hanke voivat täysin vastata toisiaan käyttäjänäkökulmasta.

Lisäksi hakemukseen liitettäviä luonnossuunnitelmia koskevista säännöistä seuraa, että suunnittelua sisältävät rakentamishankkeet (esimerkiksi niin sanotut kokonaisvastuu- eli KVR-urakat sekä suunnittele ja rakenna- eli SR-urakat, joilla tarkoitetaan käytännössä samaa asiaa) saattavat kohdata enemmän haasteita kuin perinteinen toteuttamismalli, jossa suunnittelu ja rakentaminen hankitaan erikseen. OKM:n hakuohjeiden ja soveltamiskäytännön mukaan hakemukseen liitettävien luonnossuunnitelmien tulee olla L2-tasoisia eli varsin pitkälle vietyjä.

KVR/SR-hankkeissa hankkeen toteuttajan vastatessa sekä suunnittelusta että rakentamisesta suunnitelmien valmistumisen ja rakentamisen aloituksen väliin jäävä aika on tyypillisesti lyhyt. Tämän vuoksi hankkeen aikataulua on vaikea sovittaa liikuntapaikkojen perustamishankkeiden valtionavustuksen vuosittaiseen hakurytmiin ja siihen periaatteeseen, että rakentamiseen ei voida ryhtyä ennen avustuspäätöksen tekemistä. Hankkeen tilaajan, kuten kunnan, voi olla myös haastavaa arvioida investointipäätöstä tehdessään, voidaanko hankkeelle myöntää avustus, ja siten myös hankkeen kokonaiskustannuksen arvioiminen vaikeutuu. KVR/SR-rakentaminen on sinänsä mahdollista missä tahansa yllä käsitellyssä toteutus- ja rahoitusmallissa, joten siihen liittyvät ongelmat eivät ole suoraan sidoksissa malleihin. Suunnittelua sisältävä rakentaminen on kuitenkin erittäin tavallista PPP- ja vuokrahankkeissa sekä muissa malleissa, joissa hankkeen toteuttaja tai muu kunnan ulkopuolinen toimija ottaa vastuun rakennuskohteesta pitkäksi sopimuskaudeksi. Siten kuvattu ilmiö tuottaa näille toteutusmalleille enemmän haasteita kuin perinteiselle taserahoitteiselle toteutusmallille, jossa rakennusurakan hankkiminen valmiiden suunnitelmien pohjalta on tavanomaisempaa.

Kokonaisuutena sääntely tuottaa vähiten haasteita taserahoitteisille eli kuntien "omille" hankkeille sekä kuntien omistamien kiinteistöyhtiöiden hankkeille. Suurimpia haasteet ovat sellaisille hankkeille, joissa yksityisellä

---

<sup>12</sup> Saatujen tietojen mukaan avustusta on haettu toisen puolesta lähinnä tilanteissa, joissa liikuntapaikan omistajaksi tulee kunnan määräysvallassa oleva perustettava yhtiö tai vastaava taho. Näissäkin tapauksissa hakemus on tavanomaisesti siirretty saajan nimiin ennen lopullista avustuspäätöstä.

toimijalla on muodollisesti merkittävä rooli kohteen omistuksessa, ja joissa hanke sisältää liikuntapaikan perustamisen lisäksi muitakin elementtejä.

## 4 Johtopäätökset sääntelyn kannalta

Liikuntalaki asettaa kuntien, kuntayhtymien ja kuntien määräysvallassa olevien yhteisöjen liikuntapaikkahankkeet lähes tasavertaiseen asemaan muiden yhteisöjen liikuntapaikkarakentamisen avustusten saajina. Lainsäädännön perusteella avustuksia voidaan myöntää kuntien omistamien kohteiden lisäksi myös yksityisten toimijoiden hankkeille, joissa kunnalla ei ole omistusta, jos hanke edistää liikuntalain tavoitteita. Kuntien hankkeet ovat liikuntalain valmisteluaineiston ja alempiasteisen sääntelyn perusteella ensisijaisia, mutta tätäkin kirjausta voi tulkita monin tavoin.

Edellä mainitut lähtökohdat ovat arviomme mukaan perusteltuja.

Kaikkien yhteisöjen hankkeissa keskeisenä arviointikriteerinä on syytä säilyttää kuntalaisten saama hyöty liikuntalain 2 §:n tavoitekirjauksen valossa. Mitä merkittävämpi omistus ja rooli yksityisellä toimijalla on avustuskohteessa, sitä ratkaisevampaa tulee olla se, kuinka hyvin liikuntapaikkahanke noudattaa liikuntalain tavoitteita väestön hyvinvoinnista, terveydestä ja toimintakyvystä. Avustuksen hakijan tulee pystyä osoittamaan, että liikuntapaikka edistää kuntalaisten liikkumista ja tuo lisäarvoa kunnan liikuntapaikkakokonaisuuteen. Hankkeen pitää myös olla yhdenvertaisuuden periaatteen mukainen eli lisätä mahdollisimman monen kunnan tai alueen asukkaan liikuntaharrastusta. Periaatteen tulisi näkyä myös esimerkiksi liikuntapaikan käyttömaksuissa.

Näiden seikkojen kannalta ei varsinaisesti ole merkitystä, mille toimijalle avustus myönnetään, kunhan hanke tarjoaa suurelle joukolla ihmisiä mahdollisuuden harrastaa liikuntaa ja tuo lisäarvoa liikuntapaikkatarjontaan. Monipuoliset liikuntapaikkojen toteutusmallit voivat myös tuoda lisää sellaista uutta ja innovatiivista tarjontaa, jota ei olisi mahdollista toteuttaa täysin kuntien omina hankkeina.

Perusteltua on myös arvioida kunnan sitoutuminen hankkeeseen. Kunnat voivat olla keskenään erilaisessa asemassa liikuntapaikkarakentamisen suhteen riippuen kunnan koosta ja varallisuusasemasta. Perusteltua olisi, että kunta voisi osallistua hankkeeseen mahdollisimman monella eri tavalla eikä osallistumiselle asetettaisi liian suuria muodollisia kriteerejä. Kunnan sitoutumista hankkeeseen osoittaa ainakin se, että kunta ja avustuksensaaja ovat solmineet pitkäaikaisen sopimuksen liikuntapaikan käytöstä jo siinä vaiheessa, kun avustusta haetaan. Tämän kriteerin täyttymisen näkökulmasta sopimus voinee koskea yhtä hyvin esimerkiksi kiinteistöleasingia, vuokraa kuin käyttövuorojakin. Mikäli liikuntapaikka on ainakin pääasiallisesti kunnan käytössä, vähentää se riskiä siitä, ettei hanke täytä liikuntalain tavoitteita.

Edellä kuvatussa tarkastelussa kohteen omistus ei ole olennainen seikka eikä sille tulisi avustusharkinnassa taikka sitä koskevissa säännöissä antaa suurta merkitystä. Nykyisen sääntelyn puitteissa erityisesti leasingrahoitettuja hankkeita on tulkittu leasingrahoittajan eikä kunnan hankkeiksi, vaikka kunta olisi ne sinänsä kilpailuttanut ja muuten toteuttanut itse asettamiensa vaatimusten mukaisesti omaan käyttöönsä. Tulkinta ei vaikuta liikuntalain tavoitteiden kannalta täysin perustellulta.

Kohteen omistusta koskeva vaatimus olisi liikuntapaikka-avustusten sääntelyssä perusteltua korvata vaatimuksella, jolla pyrittäisiin varmistamaan, että avustuksesta saatava hyöty tulisi täysimääräisesti "eurosta euroon" kunnan ja kuntalaisten hyväksi ja vastaisi lopputulokseltaan kunnalle myönnettyä tukea. Tällainen vaatimus edesauttaisi myös EU:n valtioneuvoston sääntöjen noudattamista yksityisten toimijoiden avustuksissa.

Tämän selvityksen puitteissa ei ole mahdollista esittää valmista ehdotusta vaatimuksen sisällöksi, ja eri tyyppisissä hankkeissa vaatimus olisi todennäköisesti aiheellista muotoilla hiukan eri tavoin. Vaatimuksen suunnittelussa perusteltu lähtökohta olisi, että esimerkiksi leasingrahoitetun hankkeen kohdalla avustus tulisi kokonaisuudessaan käyttää leasingpääoman pienentämiseen ja vastaavasti vuokrahankkeessa pienentämään sitä pääomaa, joka toimii vuokran laskentapohjana. Tarvittaessa tämän tavoitteen täytyminen voitaisiin esittää laskennallisesti jo valtionavustushakemuksessa. Erillään ratkaistavaksi jäisi vielä kysymyksiä esimerkiksi siitä, miten leasingrahoittajan saamaa marginaalia tässä tarkastelussa kohdeltaisiin, ja voitaisiinko sitä pitää asianmukaisena korvauksena leasingrahoittajan kunnalle tarjoamista hallinnointi- ja vastaavista palveluista. Joka tapauksessa vaatimus ei muodostuisi merkittäväksi poikkeukseksi vallitseviin valtionavustuskäytäntöihin ottaen huomioon, että nykyiselläänkin valtionavustuksiin sovelletaan avustuksen käyttöä merkittävästi rajoittavia ehtoja. Mikäli PPP-mallissa avustuksen hakijana ja saajana olisi kunnan asemesta projektiyhtiö, sille maksettuihin palvelumaksuihin voitaisiin soveltaa vastaavia periaatteita. Leasingrahoittajan marginaaliin rinnastuisi sijoittajan saama tuotto ja leasingrahoittajan kunnalle tarjoamiin palveluihin sijoittajan kantama riski.

Hakemusten laatua ja onnistumista voisi edesauttaa myös kunnille annettu mahdollisuus muodollisesti osallistua hakemuksen laatimiseen esimerkiksi tilanteessa, jossa hakemuksen kohteena on kunnan leasingrahoitteinen hanke taikka vastaavalla tavalla kuntaan suoraan kytkeytyvä hanke. Tällä tavoin kuntien näkökulma ja osaaminen saataisiin mukaan hakemusprosessiin, mikä mahdollistaisi myös hankkeen tarveperusteen asianmukaisen osoittamisen.

Toisaalta luopuminen kohteen omistusta koskevasta vaatimuksesta merkitsisi, että avustuksen hakija ja saaja voisi olla kunta silloinkin, kun kohteen omistaja olisi esimerkiksi leasingrahoittaja tai mahdollinen projektiyhtiö. Tässä mallissa kunta käytännössä käyttäisi avustuksen kohteen omistajalle maksettaviin maksuihin. Käytännössä kunnasta muodostuisi lähinnä "väliporras" avustuksen siirtymisessä kohteen omistajalle, jolloin avustuksen käytön seuranta tulisi tässäkin tapauksessa toteuttaa vastaavasti kuin edellä on kuvattu.

Hankkeiden luonnossuunnitelmien arviointi on välttämätöntä, jotta valtionapuviranomainen voi selvittää, kuinka hyvin liikuntapaikkahanke täyttää liikuntalain ja muun lainsäädännön vaatimukset. Suunnitelmilta on voitava edellyttää melko pitkälle vietyä yksityiskohtatasoa ottaen huomioon, että avustusten myöntämisessä pyritään huomioimaan mahdollisimman hyvin kohteen toiminnallisuus esteettömyyden ja energiataloudellisuuden näkökulmasta. Malli, jossa L2-tasoiset suunnitelmat on toimitettava osana hakemusta kerran vuodessa avoinna olevassa haussa, on näiden tavoitteiden valossakin varsin jäykkä ja tuottaa merkittäviä kielteisiä kannustimia suunnittelua sisältävään rakentamiseen. Varhaisemmassa vaiheessa olevilla hankkeilla on mahdollisuus saada alustava indikaatio avustuksen tarjolla olosta OKM:n rahoitussuunnitelman kautta, mutta tämä ei ratkaise avustushakemuksen ja KVR/SR-hankkeen ajoituksen yhteensovittamiseen liittyviä ongelmia. Ajoitukselliset joustot helpottaisivat olennaisesti liikuntapaikkarakentamisen avustusten saamista KVR/SR-hankkeisiin. Liikuntapaikka-avustuksiin liittyen voitaisiin harkita, että kunnilla olisi mahdollisuus kuvata hakemuksessa hankkeen toiminnallisuus, joka hyväksyttäisiin avustuspäätöksessä. Avustuspäätös olisi ehdollinen sille, että kuvattu toiminnallisuus esteettömyys- ja energiataloudellisuusvaatimuksineen toteutuisi myös lopullisissa suunnitelmissa, joihin perustuen liikuntapaikka toteutettaisiin.

Arviomme mukaan edellä kuvatut muutokset olisivat lähtökohtaisesti toteutettavissa laki- ja asetustasoa alempien säännösten muutoksilla. Koska laintulkinta on eräiltä osin hyvin vakiintunutta, saattaisi kuitenkin olla perustelluinta tehdä esimerkiksi rahoituslain 36 §:n yhteyteen muutos, joka selkeästi mahdollistaisi kohteen omistuksen ja kunnan roolin toteuttamisen edellä kuvatulla tavalla.

Nämä muutokset saattaisivat olla omiaan lisäämään avustuskelpoisiksi katsottujen hankkeiden määrää. Mikäli tämänsuuntaisia muutoksia tehdään, ratkaisun olisi perusteltua heijastua myös liikuntapaikka-avustuksiin käytettävissä oleviin määrärahoihin. Mikäli avustushakemusten määrän ennakoidaan kasvavan merkittävästi, tällä tulisi olla vaikutusta myös hakemuksia käsittelevien viranomaisten henkilöresursseihin.

## 5 Kokoavia havaintoja liikuntapaikka-avustusten soveltumisesta eri toteutus- ja rahoitusmalleihin

Toteutus- ja rahoitusmallien ominaisuuksia voidaan arvioida suhteessa liikuntapaikkarakentamisen suunta-asiakirjan linjauksiin, joissa otetaan kantaa erityisesti siihen, että avustuksen ensisijainen saaja on kunta tai kunnan määräysvallassa oleva yksikkö. Seuraavassa on arvioitu eri toteutus- ja rahoitusmuotojen ominaisuuksia erityisesti siitä näkökulmasta mikä kunnan rooli on toteutusmallissa suhteessa omaan omistukseen.

Kunnan omassa taserahoitusmallissa mahdollinen valtionavustus kohdistuu välittömästi kunnan ja sitä kautta kuntalaisten hyödyksi.

Kiinteistöyhtiölle myönnettävä valtionavustus pienentää rakennushankkeen rahoituksen kokonaismäärää samoin kuin tase-rahoitusmallissakin. Tuen jälkeinen pienempi tarvittavan ulkopuolisen rahoituksen kokonaismäärä kiinteistöyhtiössä pienentää hankkeesta kiinteistöyhtiölle (ja sitä kautta käyttäjille/kunnalle) koituvia pääomakustannuksia. Avustuksen kohdistuminen käyttäjille riippuu määräysvaltaisten omistajien tavoitteista, mikäli kunta ei ole määräysvallassa.

PPP-mallissa voitaisiin soveltaa kertamaksuja hankkeen rahoittavalle projektiyhtiölle (englanniksi ns. "milestone payments"), joissa kunta voi avustusta hyödyntäen pienentää projektiyhtiön hankkeen toteuttamiseksi vaadittavaa rahoitettavaa kokonaismäärää. Käytännössä avustuksella maksettaisiin projektiyhtiön maksamia urakan maksuposteja, vähentäen rahoitettavaa kokonaismäärää. Tämä pienentäisi projektiyhtiön pääomakustannuksia, mikä heijastuisi kunnalle pienempänä palvelumaksuna koko palvelujaksolla. Avustuksen kohdistuessa julkisia hankintoja koskevan lainsäädännön mukaan kilpailutetun hankkeen pääoman pienentämiseen voitaisiin katsoa, että avustus kohdistuu kunnan hyödyksi kuten lainarahoitteista hanketta avustettaessa. Kunta maksaa rahoituksesta pääomakustannusta, joka on kunnan omaa rahoitusta korkeampi. Tämän vastineeksi kunta saa kohteen käytettävyyteen liittyvän riskin siirron palveluntuottajalle.

Mikäli leasingrahoitetulle hankkeelle myönnettäisiin valtionavustusta, tätä voitaisiin käyttää hankkeen rahoitettavan kokonaismäärän vähentämiseen samalla tavalla kuin lainarahoituksessakin. Kunnalle koituvat pääomakustannukset (leasing-vuokra, joka koostuu leasing-pääoman lyhennyksestä sekä koroista) pienenevät tällöin johtuen pienemmästä korollisen pääoman määrästä. Kuten taserahoitusmallissa mahdollinen valtionavustus koituu kunnan hyödyksi.

Vuokramallissa vuokranantajan avustaminen voi olla perusteltua, jos pystytään osoittamaan avustuksen käyttö täysimääräisesti kunnan vuokran määrää vähentäväksi. Tällöin vuokranantajan tulisi läpinäkyvästi esittää investointiin liittyvät kustannukset sekä tuottovaatimus, jota sovelletaan vuokran laskennassa. Näiden kustannusten sekä tuottovaatimuksen tulisi olla markkinaehtoisesti hinnoiteltuja, jotta avustus voitaisiin kohdistaa niihin (ja eritellä perustamishankkeen kustannuksen osuus muista kustannuksista).

Vuokramalli poikkeaa muista malleista myös siten, että avustus kohdistuisi kohteeseen, joka on pitkällä aikavälillä vuokranantajan omistuksessa. Näin ollen kunnan vuokramaksut eivät kohdistu rahoitetun pääoman lyhentämiseen kuten muissa toteutusmalleissa. Tämä voi pitkällä aikavälillä vaikuttaa kunnan mahdollisuuteen hinnoitella ja tarjota palveluita.

Eri toteutus- ja rahoitusmallien vertautuvuutta kuntaan on yllä esitetystä näkökulmista vedetty yhteen seuraavaan taulukkoon:

	Tase	Koy	Leasing	PPP-malli	Vuokra
<b>Muodollinen omistajuus</b>	Kunta	Erilaiset variaatiot mahdollisia	Yksityinen	Kunta	Yksityinen
<b>Toiminnallinen/ tekninen omistajanvastuu</b>	Kunta	Kunta	Kunta	Yksityinen	Yksityinen
<b>Pitkäaikainen omistajanvastuu (taloudellinen vastuu)</b>	Kunta	Kunta	Kunta	Kunta	Yksityinen
<b>Rahoitus</b>	Tulorahoitus tai yksityinen	Yksityinen	Yksityinen	Yksityinen	Yksityinen
<b>Mahdollisuudet kohdistaa tuki läpinäkyvästi liikuntapaikkaan</b>	Kyllä	Voi vaihdella, jos kunta vähemmistössä	Kyllä	Kyllä	Voi vaihdella
<b>Liikuntapaikkojen yhdenvertainen saatavuus ja käyttömaksujen määrääminen kunnan hallinnassa</b>	Kyllä	Voi vaihdella, jos kunta vähemmistössä	Kyllä	Kyllä	Voi vaihdella

Leasing- ja PPP-mallit täyttävät ominaisuuksiltaan kuntien omia hankkeita vastaavalla tavalla kriteereitä, joiden perusteella kunnan voidaan katsoa osallistuvan hankkeeseen. Mahdollinen avustus on näissä malleissa mahdollista ohjata kunnan ja sitä kautta liikuntapaikan käyttäjien tukemiseen. Leasingmallissa omistamisen kaikki vastuut ovat kunnan vastuulla, ja PPP-mallissa kunta siirtää kohteen tekniseen toimivuuteen liittyviä vastuita palveluntuottajalle sopimusjakson ajaksi. Leasing- ja PPP-mallien osalta on lisäksi huomioitava, että vuokra- tai sopimusjakson jälkeen mallien tilanne on identtinen kunnan oman toteutuksen kanssa.

Edellä mainittujen mallien pääomakustannusten ero suhteessa kunnan omaan rahoitukseen on vähäinen, mikä tukee hankearvioinnin periaatteiden tarkistamista näiden mallien osalta.

## 5.1 Yleishyödyllisyyteen sekä tuen kohdistumiseen liittyviä näkökulmia

Kun toteutus- ja rahoitusmalleja verrataan kunnan omaan toteutukseen avustuksiin liittyvässä viitekehyksessä, voi tulla harkittavaksi myös mahdollinen avustuksen saajan yleishyödyllisyys ja tuoton määräytyminen. Tässä tarkastelussa kuvatut mallit ovat kaikki kunnalle tapoja järjestää kuntalaisten liikuntapalveluja palvelevia tiloja liikuntapalveluiden järjestäjänä, joten käyttötarkoitus on yleishyödyllinen, mutta tällöin voi tulla arvioitavaksi myös tuen vastaanottajan rooli.

Lähtökohtana tulisi pitää, että liikuntapaikan järjestäjä eli kunta tulee kilpailuttamaan kaikki liikuntapaikkahankkeeseen liittyvät osa-alueet, kuten rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen. Näiden eri osa-alueiden toimittajat hinnoittelevat oman katteensa osaksi kilpailutettua hintaa. Rakennusliikkeelle kate hinnoitellaan preemiona rakentamissuoritteiden yksikkö- ja materiaalikulustannusten päälle. Rahoittajan kate määräytyy varainhankintakustannusten ja myönnetyn rahoituksen marginaalin erotuksena, jolla katetaan mm. rahoittajan toimintakustannuksia sekä nykyisiä ja mahdollisia tulevia, sääntelyyn perustuvia, vakavaraisuusvaatimuksia. Toimivan kilpailutuksen tuloksena hankkeen eri osa-alueiden toimittajien tulisi olla mahdollisimman edullisia ja tehokkaita tuotantotekijöidensä hankkimisessa (esim. rakentaminen, varainhankinta).

Myöskään tuen tarpeellisuutta ei tulisi tarkastella rakentajan tai rahoittajan näkökulmasta. Tukea hyödynnetään lähtökohtaisesti hankintalainsäädännön mukaisesti kilpailutetun ulkopuolisen toimijan tarjoaman hyödykkeen maksamiseen, mutta varsinainen hyöty kohdistuu kunnalle, joka voi edelleen ohjata sen liikuntapaikkojen käyttäjille kuten omissa hankkeissaan.



## 5.2 Esimerkki nykytilanteessa leasingrahoitettavaan hankkeeseen liittyvistä omistuksellisista ongelmista

Kuntien toteuttamissa toimitilahankkeissa, etenkin kouluhankkeissa, on yleistynyt toteutusmuotona suunnittelua sisältävät urakkamuodot (esim. KVR-urakka tai sellaisen sisältävä elinkaarimalli). Näitä hankkeita on myös enenevässä määrin rahoitettu leasingrahoituksella. Useisiin hankkeisiin on kuulunut koulurakennuksen osana uuden liikuntasalin toteuttaminen ja rahoittaminen.

Monissa tapauksissa kuntien suurten toimitilahankkeiden, kuten koulukampusten, hankepäätösten perusteluissa liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksen hyödyntäminen on saanut suuren merkityksen hankkeen käynnistyspäätöstä puoltavana tekijänä. Joissain tapauksissa, joissa kunnat ovat päätyneet liikuntasalin sisältävän kouluhankkeen rahoittamiseen leasingrahoituksella, on myös liikuntapaikkarakentamisen valtionavustuksen mahdollistamiseksi päädytty sellaiseen hankerakenteeseen, että koulurakennus (pois lukien liikuntasali) on rahoitettu leasingrahoituksella ja liikuntasali erikseen lainalla.

Tällainen lainaa ja leasingrahoitusta yhdistelevä hankerakenne on kuitenkin ongelmallinen kaikkien hankkeen osapuolten kannalta.

**Leasingrahoittajan** kannalta ongelmaksi muodostuu leasingvuokraohteen omistusoikeuteen liittyvät kysymykset. Leasingrahoituksessa vuokraohteen (siis tässä tapauksessa koulurakennuksen) tulee olla koko leasingvuokrauden leasingrahoittajan omistuksessa. Mikäli kunnan omistukseen jääväksi tarkoitettu liikuntasali (joka siis rahoitetaan lainarahoituksella) on osa leasingrahoituksella rahoitettavaa koulurakennusta, ei rakennuksen eri osien omistusoikeutta voida juridisesti pätevällä tavalla erottaa, vaan tällöin rakennuksen eri osien omistajien välille syntyy yhteisomistussuhde. Yhteisomistussuhde taas on ongelmallinen leasingrahoittajan leasingvuokraohteeseen liittyvän omistusoikeuden turvaamisen kannalta. Suomessa leasingrahoitusta tarjoavista leasingyhtiöistä ainakin useimmille tällainen koulurakennuksen yhteisomistussuhteen synnyttävä hankerakenne on osoittautunut esteeksi leasingrahoituksen myöntämiselle.

Mikäli yhteisomistussuhteen syntymisen välttämiseksi koulurakennus ja liikuntasali erotetaan kahdeksi eri rakennukseksi, **urakoitsijan** kannalta rakennuskohteen jakaminen siten kahdeksi eri rakennuskohteeksi johtaa siihen, että kummallekin rakennuskohteelle tulee laatia erillinen urakkasopimus ja urakoitsijan näkökulmasta rakennuskohteilla on eri tilaajaosapuoli (siis leasingrahoittaja ja kunta)<sup>13</sup>. Urakoitsijan näkökulmasta kahden eri urakkakohteen ja urakkasopimuksen sekä kahden työmaan erottaminen ja näiden rajapintojen määrittely on työlästä sekä osin ongelmallista.

**Kunnan** kannalta kahden eri rakennuskohteen erottaminen aiheuttaa ongelmia hankkeen heikentyneen toiminnallisuuden sekä kustannustehokkuuden takia. Mikäli liikuntasalirakennus erotetaan muusta koulurakennuksesta, tällöin liikuntasalirakennus edellyttää omia taloteknisiä järjestelmiä, ylimääräisiä ulkoseiniä sekä ulkokulkuväyliä. Toiminnallisuuden heikentyminen johtuu liikuntasalin monikäyttöisyyden sekä sisäteitse tapahtuvan kulun poistumisella. Näistä syistä johtuen liikuntatilojen saavutettavuus sekä toiminnallisuus heikkenee hankkeessa verrattuna tilanteeseen, jossa liikuntasali rakennettaisiin osaksi muuta koulurakennusta.

Kustannustehokkuuden heikentymistä on laskettu eräässä suomalaisessa elinkaarihankkeessa, jossa kyseinen ongelma on ollut käsillä. Noin 6 000 hyötyneliömetrin laajuiseen koulukampukseen (hankkeeseen sisältyi varhaiskasvatus, yhtenäiskoulu sekä lukio) rakennetaan noin 1 000 hyötyneliömetrin liikuntatila. Hankkeessa arvioitiin, että liikuntasalin rakentaminen erillisenä rakennuksena aiheuttaisi 200 bruttoneliömetrin tehokkuuden menetyksen, josta aiheutuisi lisärakentamiskustannukseksi arviolta 500 000 euroa. Tämän lisäksi ylimääräisiä energiankulutukseen ja kiinteistön ylläpitoon liittyviä kustannuksia tulisi 20 vuoden elinkaarihankkeen sopimusjaksolla arviolta yli 100 000 euroa. Näihin arvioihin perustuen ajaututtaisiin hankkeessa tilanteeseen, jossa avustuksen hyödyntämisen mahdollistamiseksi suunnitellut toimenpiteet (liikuntasalin erottaminen) kustantaisivat kunnalle 20 vuodessa lähes saman verran kuin avustuksen maksimimäärä (750 000 euroa).

Yllä mainitut seikat huomioiden voidaan arvioida, että koulurakennushankkeisiin sisältyvien liikuntapaikkarakentamisen avustusten käyttämisen kannattavuus (toiminnallisuus huomioiden) kääntyy

---

<sup>13</sup> Tämä on nähty joidenkin urakoitsijoiden näkökulmasta riskinä siitä huolimatta, että markkinakäytännön mukaisesti leasingsopimukseen kuuluvassa kolmikantasopimuksessa rahoittaja ulkoistaa kaikki rakennuksen omistamiseen liittyvät vastuunsa tilaajalle.

käyttäjän näkökulmasta negatiiviseksi, mikäli hankkeen rahoittamiseksi leasingrahoituksella joudutaan koulurakennus edellä kuvatulla tavalla jakamaan kahdeksi eri rakennuskohteeksi.

# Liite 1: Rahoituslaskelmissa käytetyt laskentaoletukset

	Taserahoitus	Leasingrahoitus	PPP-malli	Vuokramalli
	Tasalyhenteinen laina	Leasingvuokra 30% jäännösarvolla	Palvelumaksu	Vuokra
<b>Investointi</b>				
TEUR	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €
OKM avustus	750 000 €	750 000 €	750 000 €	750 000 €
<b>Vieras pääoma</b>				
% pääomarakenteesta	100 %	100 %	90 %	100 %
Viitekorko	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Korkomarginaali	0,35 %	0,50 %	0,35 %	
Laina-aika (vuotta)	20	20	20	20
Järjestelypalkkio	10 000 €	10 000 €	0 €	0 €
Sijoittajan tuottovaatimus			10 %	6 %
<b>Pääomakustannukset</b>				
Vuosikustannus	220 580 €	163 780 €	253 111 €	306 000 €
Sopimusjaksolla lyhennettävä pääoma	4 262 417 €	2 994 426 €		
Korot yhteensä	149 185 €	281 172 €		
Jäännösarvo		1 283 325 €		
Kokonaiskustannus	4 411 602 €	4 568 924 €	5 062 217 €	6 120 000 €

## Liite 2: Toteutus- ja rahoitusmallien kuvaukset

### Taserahoitus

Mallin yleisrakenne	
Yleiskuvaus	<p>Taserahoitus on perinteisin liikuntatilojen toteutusmalli, jossa kunta toteuttaa kohteen omaan omistukseen. Kunta vastaa tällöin kohteen rakennuttamisesta ja järjestää hankkeeseen rahoituksen, jolla investointi maksetaan.</p> <p>Kunta rahoittaa projektin osana investointibudjettia ja rahoittaa tyypillisesti kustannuksen pitkälle jaksolle lainarahoituksella.</p>
Toteutusmallin osapuolet ja roolit	<p>Kunta toimii hankkeen omistajana ja kehittäjänä sekä kilpailuttaa ja valitsee näitä tehtäviä varten esim. rakentamiseen liittyviä resursseja (urakka) ja rahoitusta (lainarahoitus).</p> <pre> graph TD     R[Rahoittaja] &lt;--&gt; Lainarahoitus  K[Kunta]     K --&gt; Urakka  CR[Kohteen rakentaja(t)]     </pre> <p>Tahojen tarkempi kuvaus ja esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kunta:</b> Suomalainen kunta tai kaupunki</li> <li>- <b>Rakentajat:</b> Rakennusliike, joka on kilpailutettu kohteen rakentajaksi, esim. YIT, NCC, SRV, Lujatalo, Skanska, Lehto</li> <li>- <b>Rahoittaja:</b> Rahoituslaitos, joka myöntää kunnalle talousarviolainaa, esim. Kuntarahoitus, Nordea, OP, Danske, Handelsbanken, jne. ja joissain tapauksissa myös Euroopan investointipankki tai Pohjoismaiden investointipankki</li> </ul>
Toteutusmalliin liittyvät sopimukset	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urakkasopimus kunnan valitsemaan urakkamuotoon perustuen</li> <li>- Rahoitus sopimukset</li> <li>- Kunta – käytönaikaiset sopimuskumppanit: Käytönaikaiset ylläpidon ja kunnossapidon sopimukset erilaisten palveluntuottajien kanssa</li> </ul>

Toimenpiteet eri vaiheissa	
Hankintaprosessi	Kunta kilpailuttaa urakan perustuen valitsemaansa urakkamuotoon. Kunta hankkii rahoituksen osana omaa talousarviolainoitusta.
Kohteen ylläpito	Kunta vastaa kohteen hoitoon ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.
Peruskorjaukset	Kunta vastaa kohteen peruskorjauksista.
Sopimuksen päätyminen	Ei varsinaista sopimusjaksoa vaan kunta omistaa kohteen pitkäaikaisesti.

Omistuksen ja rahoituksen luonne	
Investoinnin rahoitus	Kunta järjestää rahoituksen ja hyödyntää tarvittaessa lainarahoitusta investoinnin kustannusten jaksottamiseen.
Omistaminen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä	Kunta toimii omistajana.
Omistaminen pitkällä aikavälillä	Kunta toimii omistajana.
Omistamiseen liittyvät taloudelliset vastuut	<p>Kunta vastaa kaikista omistamiseen liittyvistä vastuista ja riskeistä. Vastuut määräytyvät esimerkiksi seuraavilla tavoilla:</p> <p>Toteutuksen kustannusten minimointi – kunta suunnittelun ja kilpailutuksen kautta</p>

	Kustannuspitävyys – kunta suunnittelun kautta (osittain siirretty pääurakoitsijalle) Aikataulupitävyys – kunta suunnittelun ja projektinjohdon kautta (osittain siirretty) Kysynnän lisääminen – kunta kehitystoiminnan kautta Operointikustannuksen minimointi – kunta omistajana Toiminnan kehittäminen - kunta käyttäjänä ja omistajana
--	--

<b>Rahoituksen ominaisuudet</b>																																									
Luottoriskin määräytyminen	Marginaali perustuu matalaan kunnan luottorisktiin.																																								
Korkokustannus	Viitekorko: Kiinteä tai vaihtuva (Euribor tai SWAP-korko) Marginaali: Perustuen kunnan luottorisktiin [matala, esim. 0,1-0,5 % p.a.]																																								
Indeksointi	Rahoituskustannusta ei indeksoida.																																								
Rahoituksen tuottokomponentit	Ei tarkoituksenmukaista arvioida tuottoa. Rahoittaja hinnoittelee oman katteensa lainamarginaaliin.																																								
Lyhennysten käsittely	Käyttäjaksolla lainaa lyhennetään osana kunnan muuta lainaa. Lyhennykset pienentävät kunnan taloudellista vastuuta ja tulevat kunnan hyväksi.																																								
Mallissa vaikuttavat kustannuskomponentit	Hankkeen pääomakustannukseen voidaan vaikuttaa tekemällä pienempiä lyhennyksiä.																																								
Toteutusmallista eri tahoille syntyvät tuotot	<p>Rakennuksen suunnittelijat, rakentajat ja käytönaikaiset ylläpitotoimijat hinnoittelevat katteen omiin palveluihinsa ja tuotteisiinsa, jotka kunta kilpailuttaa perustuen edullisimpaan markkinoilta saatavaan hintaan (ja laatuun).</p> <p>Rahoittaja hinnoittelee oman katteensa lainamarginaaliin, jonka kunta kilpailuttaa perustuen edullisimpaan markkinoilta saatavaan hintaan.</p> <p>Mallissa ei synny muita tuottokomponentteja.</p>																																								
Toteutusmallin rahan lähteet ja käyttö	<p><b>Annuiteettilaina</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet rakentamisjaksolla</th> <th colspan="2">Rahan käyttö rakentamisjaksolla</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oma pääoma</td> <td>0 €</td> <td>Investointi</td> <td>5 000 000 €</td> </tr> <tr> <td>Velka</td> <td>4 250 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avustus</td> <td>750 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 000 000 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 000 000 €</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet käyttäjaksolla (20v.)</th> <th colspan="2">Rahan käyttö käyttäjaksolla (20 v.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Lyhennykset</td> <td>5 000 000 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Korko</td> <td>151 546 €</td> </tr> <tr> <td>Budjettirahoitus ym.</td> <td>5 151 546 €</td> <td>Tuotto</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 151 546 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 151 546 €</b></td> </tr> </tbody> </table>	Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla		Oma pääoma	0 €	Investointi	5 000 000 €	Velka	4 250 000 €			Avustus	750 000 €			<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	Rahan lähteet käyttäjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttäjaksolla (20 v.)				Lyhennykset	5 000 000 €			Korko	151 546 €	Budjettirahoitus ym.	5 151 546 €	Tuotto	0 €	<b>Yhteensä</b>	<b>5 151 546 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 151 546 €</b>
Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla																																							
Oma pääoma	0 €	Investointi	5 000 000 €																																						
Velka	4 250 000 €																																								
Avustus	750 000 €																																								
<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>																																						
Rahan lähteet käyttäjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttäjaksolla (20 v.)																																							
		Lyhennykset	5 000 000 €																																						
		Korko	151 546 €																																						
Budjettirahoitus ym.	5 151 546 €	Tuotto	0 €																																						
<b>Yhteensä</b>	<b>5 151 546 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 151 546 €</b>																																						
Kustannukset suhteessa taserahoitukseen (vertailussa tasamaksuinen annuiteettilaina)																																									

<b>Vaikutukset kunnan talouteen</b>	
Vaikutukset kunnan investointibudjettiin	Hanke vaikuttaa täysimääräisesti kunnan investointibudjettiin.
Vaikutukset kunnan käyttötalouteen	Kunta maksaa jäljellä olevasta lainarahoitetusta pääomasta korkoja, jotka vaikuttavat kunnan käyttötalouteen. Kohteen arvosta tehtävät poistot vaikuttavat kunnan tuloslaskelmaan.
Tasekäsittely	Sekä kohde että sen rahoittamiseksi otettu velka näkyvät emokunnan taseessa.

<b>Liikuntapaikka-avustuksessa huomioitavia seikkoja</b>	
Miten liikuntapaikka-avustus kohdistuisi tähän malliin?	<p>Liikuntapaikka-avustus kohdistuu kunnan investointia pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat pienemmät investointikustannukset.</p> <p style="text-align: center;"><b>Annuiteettilaina avustuksella</b></p>
Kuka olisi avustuksen saaja?	Avustuksen saaja on kunta.
Miten omarahoitus järjestetään?	Kunta järjestää omarahoituksen nostamalla lainaa tai tulorahoituksella.
Kuka vastaa käytönaikaisesta toiminnasta?	Kunta vastaa käytönaikaisesta toiminnasta.
Kuka vastaa rakentamisaikaisen rahoituksen käytettävissä olosta?	Kunta järjestää hankkeen rahoituksen.
Kuka vastaa rakennusteknisistä asiakirjoista?	Kunta rakennuttaa kohteen.
Kunnan rooli rakennuslupan saamisessa (ml. luvat, maanomistus jne.)	Kunta hakee rakennuslupaa hankkeelleen.

<b>Liikuntapaikka-avustukseen liittyviä näkökohtia</b>	
Avustuksen vaikutus ja kohdistuminen käyttäjiin (mm. palveluverkosto, hinnoittelu, maksut käyttäjille)	Kunta huomioi koko kunnan palveluverkostossa. Kunta hinnoittelee liikuntapaikan käytön ja osallistuu mahdollisesti kustannuksiin, jotta käyttömaksu olisi kohtuullinen käyttäjälle.
Kunnan rooli liikuntapalveluiden järjestämisessä (ensisijainen järjestäjä, rooli kuntalaisten liikunta-aktiivisuuden/ terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseksi)	Kunta tarjoaa tilat liikuntapalveluille ja järjestää pääosan palveluista.
Toiminnan luonteen pysyvyys pitkällä aikavälillä - liikuntapalvelut järjestävä taho, käyttötarkoituksen pysyvyyden arviointi ja mahdollinen muutos käyttötarkoitukseen 15 vuoden kuoleentumisaikana	Kunta on pitkällä aikavälillä liikuntapalvelun järjestävä taho ja voi sitoutua käyttötarkoitukseen pitkällä aikavälillä.
Mahdolliset muutokset omistuksessa pitkällä aikavälillä, minkälaisia ne voivat olla	Muutokset epätodennäköisiä.
Taloudellisen hyödyn/tuoton muodostuminen eri tahoille	Rakennusliike - normaali liiketoimintariski. Rahoittaja - kuntariski (eli käytännössä riskitön sijoitus).
Johtopäätös mallin sovellettavuudesta	Avustus kohdistuisi kunnalle ja käyttäjille.

Yleisrakenne			
	Yhtiö 100 % kunnan omistus	Yli 50 % kunnan omistus	Alle 50 % kunnan omistus
Yleiskuvaus	Kunta voi toteuttaa kohteen omistukseensa yhtiörakenteen kautta.  Kunnan 100 % omistamassa yhtiössä toimintatapa vastaa urakan valmistelun ja toteutuksen osalta kunnan omaa toteutusta.	Yhtiörakenteessa voi olla myös muuta kuin omistusta.  Kunnan enemmistöomisteisessa yhtiössä toimintatapa vastaa urakan valmistelun ja toteutuksen osalta kunnan omaa toteutusta.	Joissakin tapauksissa kunta voi olla vähemmistöomistaja liikuntapaikkahankkeessa.
Toteutusmallin osapuolet ja roolit	Kunta perustaa yhtiön. Investointikustannus jaksetaan tyypillisesti pitkälle ajalle lainarahoituksella mahdollisesti kuntatakausta soveltaen. Kunta toimii hankkeen omistajana ja kehittäjänä sekä kilpailuttaa ja valitsee näitä tehtäviä varten esim. rakentamiseen liittyviä resursseja ja rahoitusta.	Kunta perustaa yhtiön yhdessä vähemmistöomistajien kanssa. Investointikustannus jaksetaan tyypillisesti pitkälle ajalle lainarahoituksella mahdollisesti kuntatakausta soveltaen. Kunta toimii hankkeen omistajana ja kehittäjänä sekä kilpailuttaa ja valitsee näitä tehtäviä varten esim. rakentamiseen liittyviä resursseja ja rahoitusta.	Kiinteistöyhtiön omistajat perustavat yhtiön. Kunta on tyypillisesti kilpailuttanut kohteen tulevat omistajat (esim. Tampereen Kansi ja Areena tai Jyväskylän Hippos 2020).
<p>Hanketta varten perustetaan osakeyhtiö (usein keskinäinen)</p> <p>Variaatiot Koy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunta 100% omistaja</li> <li>- Kunta alle 50%</li> <li>- Kunta 0%</li> </ul> <pre> graph TD     Kunta -- Takaus --&gt; Rahoittaja     Rahoittaja -- Lainarahoitus --&gt; Keskinäinen_kiinteistöyhtiö[Keskinäinen kiinteistöyhtiö]     Keskinäinen_kiinteistöyhtiö -- Omistus --&gt; Kunta     Keskinäinen_kiinteistöyhtiö -- Omistus --&gt; Muu_omistaja[Muu omistaja]     Kunta -- Vastike --&gt; Keskinäinen_kiinteistöyhtiö     Muu_omistaja -- Vastike --&gt; Keskinäinen_kiinteistöyhtiö     Keskinäinen_kiinteistöyhtiö -- Urakka --&gt; Kohteen_rakentaja_t[Kohteen rakentaja(t)]     </pre> <p>Tahojen tarkempi kuvaus ja esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kunta:</b> Suomalainen kunta tai kaupunki</li> <li>- <b>Muu omistaja:</b> Esim. liikuntaseura tai muu taho, joka haluaa edistää hankkeen toteutumista. Jos kumppaniomistaja on kaupallinen taho, tulisi kunnan lähtökohtaisesti toimia hankkeessa vähemmistöomistajana</li> <li>- <b>Rakentajat:</b> Rakennusliike, joka on kilpailutettu kohteen rakentajaksi, esim. YIT, NCC, SRV, Lujatalo, Skanska, Lehto</li> <li>- <b>Rahoittaja:</b> Rahoituslaitos, joka myöntää kunnalle talousarviolainaa, esim. Nordea, OP, Danske, Handelsbanken, jne., ja joissain tapauksissa myös Euroopan investointipankki tai Pohjoismaiden investointipankki ja Kuntarahoitus</li> </ul>			

Toteutusmalliin liittyvät sopimukset	Urakkasopimus kunnan valitsemaan urakkamuotoon perustuen Rahoitussopimukset Mahdollinen takaus yhtiön velalle Vuokrasopimukset käyttäjien (kunnan ja muiden) kanssa	Urakkasopimus kunnan valitsemaan urakkamuotoon perustuen Rahoitussopimukset Omistajien väliset osakassopimukset Mahdollinen takaus yhtiön velalle Vuokrasopimukset käyttäjien (kunnan ja muiden) kanssa	Urakkasopimus kunnan valitsemaan urakkamuotoon perustuen Rahoitussopimukset Omistajien väliset osakassopimukset Vuokrasopimukset käyttäjien (kunnan ja muiden) kanssa
--------------------------------------	--	---	--

Toimenpiteet eri vaiheissa			
	Yhtiö 100 % kunnan omistus	Yli 50 % kunnan omistus	Alle 50 % kunnan omistus
Hankintaprosessi	Yhtiö kilpailuttaa urakan valittuun urakkamuotoon perustuen (hankintalakia noudattaen). Yhtiö hankkii rahoituksen yhtiölle erillisellä yhtiön nimiin otettavalla lainalla tai myöntää itse yhtiölle rahoitusta.		Kunnan tulee lähtökohtaisesti kilpailuttaa muuksi omistajaksi tuleva taho hankkeeseen.  Yhtiö hankkii urakoitsijat ja rahoittajat kohteelle.
Kohteen ylläpito	Yhtiö vastaa kohteen hoitoon ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.		
Peruskorjaukset	Yhtiö vastaa kohteen peruskorjauksista		
Sopimuksen päätyminen	Kunta omistaa kohteen pitkäaikaisesti	Omistajat omistavat kohteen pitkäaikaisesti	Omistajat omistavat kohteen pitkäaikaisesti

Omistuksen ja rahoituksen luonne			
	Yhtiö 100 % kunnan omistus	Yli 50 % kunnan omistus	Alle 50 % kunnan omistus
Investoinnin rahoitus	Yhtiö hankkii rahoituksen ja hyödyntää tyypillisesti lainarahoitusta investoinnin kustannuksen jaksottamiseen Kunta hyödyntää useimmiten kuntatakausta 100 % omistamissaan yhtiöissä.	Yhtiö hankkii rahoituksen ja hyödyntää tyypillisesti lainarahoitusta investoinnin kustannuksen jaksottamiseen. Kuntatakauksen hyödyntäminen voi olla mahdollista.	Yhtiö hankkii rahoituksen ja hyödyntää tyypillisesti lainarahoitusta investoinnin kustannuksen jaksottamiseen. Kuntatakauksen hyödyntäminen voi olla mahdollista.
Omistaminen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä	Kunta omistaa kohteen pitkäaikaisesti.	Omistajat omistavat kohteen pitkäaikaisesti.	Omistajat omistavat kohteen pitkäaikaisesti ja omistus voi vaihtua.
Omistaminen pitkällä aikavälillä	Kunta omistaa kohteen pitkäaikaisesti.	Omistajat omistavat kohteen pitkäaikaisesti.	Omistajat omistavat kohteen pitkäaikaisesti ja omistus voi vaihtua.
Omistamiseen liittyvät taloudelliset vastuut	Kunta kantaa omistamisen vastuut.	Omistajat kantavat omistamisen taloudelliset vastuut. Kunnalla todennäköisesti viime kädessä intressi kantaa myös vähemmistöomistajan vastuuta, jos hanke ajautuu ongelmiin.	Omistajat kantavat omistamisen taloudelliset vastuut. Kunta ei lähtökohtaisesti voi kantaa muita omistajia suurempaa vastuuta.

Rahoituksen ominaisuudet			
	Yhtiö 100 % kunnan omistus	Yli 50 % kunnan omistus	Alle 50 % kunnan omistus
Luottoriskin määräytyminen	Marginaali perustuu matalaan kunnan	Marginaali perustuu matalaan kunnan	Marginaali perustuu yhtiön ennustettuun



	luottoriskiin, jos yhtiöllä on takaus.	luottoriskiin, jos yhtiöllä on takaus. Jos yhtiöllä ei ole takausta, perustuu marginaali yhtiön ennustettuun velanhoitokykyyn.	velanhoitokykyyn ja mahdollisiin omistajien vakuuksiin ja takauksiin.
Korkokustannus	Viitekorko: Kiinteä tai vaihtuva (Euribor tai SWAP-korko) Marginaali: Perustuen kunnan luottoriskiin.	Viitekorko: Kiinteä tai vaihtuva (Euribor tai SWAP-korko) Marginaali: Perustuen kunnan luottoriskiin (takaus) tai hankkeen ennustettuun velanhoitokykyyn ja omistajien vakuuksiin.	Viitekorko: Kiinteä tai vaihtuva (Euribor tai SWAP-korko) Marginaali: Perustuen hankkeen velanhoitokykyyn ja omistajien vakuuksiin ja luottokelpoisuuteen.
Indeksointi	Yhtiö voi niin sovittaessa periä indeksoitua vuokraa vuokralaisiltaan.		
Rahoituksen tuottokomponentit	Ei tarkoituksenmukaista arvioida tuottoa.	Tyypillisesti yhtiöt toimivat kustannukset kattavina, eivätkä maksimoi tuottoa omistajille.	Yhtiö tavoittelee lähtökohtaisesti myös tuottoja omistajilleen.
Lyhennysten käsittely	Käyttöjaksolla lainaa lyhennetään yhtiön toimesta yhtiön toiminnastaan saamalla tuloilla.		
Mallissa vaikuttavat kustannuskomponentit	Hankkeen pääomakustannukseen voidaan vaikuttaa tekemällä pienempiä lyhennyksiä.	Hankkeen pääomakustannukseen voidaan vaikuttaa tekemällä pienempiä lyhennyksiä.	Vuokratasoon vaikuttavat mm. yhtiön korkokustannus ja velanhoidon kustannus. Nämä on johdettu yhtiön velanhoitokyvystä ja yhtiön omistajien tuottotavoitteista
Toteutusmallista eri tahoille syntyvät tuotot	Kunta voi omistajana hinnoitella vuokriin tuottoja esim. luodakseen taloudellista puskuria tai ylijäämää toiminnasta.	Tuotto voi olla ongelmallista kunnan enemmistöomisteisessa kiinteistöyhtiössä, koska yksityinen vähemmistöomistaja voi saada toiminnasta valtiontukilainsäädännön vastaista tuloa.	Rahoittaja hinnoittelee oman katteensa lainamarginaaliin, jossa huomioidaan kohteeseen liittyvän vuokratulon epävarmuus.  Yhtiö tuottaa omistajilleen vuokriin perustuvaa tuottoa.
Toteutusmallin rahan lähteet ja käyttö	Kuten kunnan omassa toteutuksessa.	Useimmiten kuten kunnan omassa toteutuksessa. Voi poiketa merkittävästi, jos yhtiöllä ei ole kunnan takausta.	Hankekohtaiset erot voivat olla merkittäviä.
Kustannukset suhteessa taserahoitukseen	Ei huomattavaa kustannuseroa suhteessa kunnan omaan taseeseen.	Ei huomattavaa kustannuseroa, jos takaus. Ilman takausta ero voi olla merkittävä riippuen yhtiön vuokratulojen kertymiseen liittyvästä epävarmuudesta.	Hankekohtaiset erot voivat olla merkittäviä.

Vaikutukset kunnan talouteen			
	Yhtiö 100 % kunnan omistus	Yli 50 % kunnan omistus	Alle 50 % kunnan omistus
Vaikutukset kunnan investointibudjettiin	Hanke vaikuttaa kunnan investointibudjettiin oman pääoman sijoituksen verran.	Hanke vaikuttaa kunnan investointibudjettiin oman pääoman sijoituksen verran.	Hanke vaikuttaa kunnan investointibudjettiin oman pääoman sijoituksen verran, jos kunta tekee yhtiöön sijoituksen.
Vaikutukset kunnan käyttötalouteen	Kunta maksaa vuokraa tai vastiketta, joka	Kunta maksaa tyypillisesti vuokraa tai	Kunta voi sitoutua maksamaan yhtiölle vuokraa,

	vaikuttaa kunnan käyttötalouteen.	vastiketta, joka vaikuttaa kunnan käyttötalouteen.	joka vaikuttaa kunnan käyttötalouteen.
Tasekäsittely	Kohteen rahoittamiseksi otettu velka näkyy kuntakonsernin taseessa.	Kohteen rahoittamiseksi otettu velka näkyy kuntakonsernin taseessa.	Kunnalle taseen ulkopuolinen.

Liikuntapaikka-avustuksessa huomioitavia seikkoja			
	Yhtiö 100 % kunnan omistus	Yli 50 % kunnan omistus	Alle 50 % kunnan omistus
Miten liikuntapaikka-avustus kohdistuisi tähän malliin?	Liikuntapaikka-avustus kohdistuu kunnan investointia pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat pienemmät investointikustannukset.	Voi vaihdella	Liikuntapaikka-avustus kohdistuu kunnan investointia pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat pienemmät investointikustannukset.
Kuka olisi avustuksen saaja?	Kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Miten omarahoitus järjestetään?	Kuten	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Kuka vastaa käytönaikaisesta toiminnasta?	Kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Kuka vastaa rakentamisaikaisen rahoituksen käytettävissä olosta?	Kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Kuka vastaa rakennusteknisistä asiakirjoista?	Voi vaihdella	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Kunnan rooli rakennusluvan saamisessa (ml. luvat, maanomistus jne.)	Kuten kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella

Liikuntapaikka-avustukseen liittyviä näkökohtia			
Avustuksen vaikutus ja kohdistuminen käyttäjiin (mm. palveluverkosto, hinnoittelu, maksut käyttäjille)	Liikuntapaikka-avustus kohdistuu yhtiön rahoitustarvetta pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat pienemmät investointikustannukset ja kunnan maksama vuokra/vastike pienenee vastaavasti. Liikuntapaikka-avustus kohdistuu yhtiön rahoitustarvetta pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat pienemmät investointikustannukset ja kunnan maksama vuokra/vastike pienenee vastaavasti.		Liikuntapaikka-avustus kohdistuu yhtiön rahoitustarvetta pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat pienemmät investointikustannukset, jotka mahdollistavat matalamman vuokra-/vastiketason.
Kunnan rooli liikuntapalveluiden järjestämisessä (ensisijainen järjestäjä, rooli kuntalaisten liikunta-aktiivisuuden / terveyden ja hyvinvoinnin edistämässä)	Lähtökohtaisesti kuten kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Toiminnan luonteen pysyvyys pitkällä aikavälillä - liikuntapalvelut järjestävä taho, käyttötarkoituksen pysyvyyden arviointi ja mahdollinen muutos käyttötarkoitukseen 15 vuoden kuoleentumisaikana	Lähtökohtaisesti kuten kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Mahdolliset muutokset omistuksessa pitkällä aikavälillä, minkälaisia ne voivat olla	Lähtökohtaisesti kuten kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Taloudellisen hyödyn/tuoton muodostuminen eri tahoille	Lähtökohtaisesti kuten kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella
Johtopäätös mallin sovellettavuudesta	Lähtökohtaisesti kuten kunta	Voi vaihdella	Voi vaihdella

Yleisrakenne	
Yleiskuvaus	<p>PPP-mallissa julkinen tilaaja hankkii rakennushankkeen suunnittelun, rakentamisen, ylläpidon sekä rahoituksen yhtenä kokonaisuutena tyypillisesti 20-30 vuotta kestäväällä palvelusopimuksella. PPP-mallilla toteutetussa hankkeessa palveluntuottajan vastuut kantaa tarjoajan (tai tyypillisesti tarjoajaryhmittymän) perustama hankeyhtiö eli palveluntuottaja.</p> <p>Palveluntuottaja vastaa rakennushankkeen palvelujakson aikaisesta käytettävyydestä ja olosuhteista. Hankeyhtiö vastaa hankkeen suunnittelu-, rakentamis- ja PTS-investointikustannusten rahoittamisesta. Tilaaja on palvelujaksolla velvollinen maksamaan palveluntuottajalle käytettävyyteen perustuvaa palvelumaksua, jolla hankeyhtiö kattaa hankkeen kustannukset. Sopimusjakson päättyessä päättyy tilaajan maksuvelvollisuus ja vastaavasti myös palveluntuottajan ylläpitovelvollisuus.</p> <p>PPP-malli siirtää rakennuksen toteutukseen ja toimivuuteen liittyviä teknisiä vastuita palveluntuottajalle sopimusjakson ajalle. Palveluntuottaja vastaa kohteen rahoittamisesta, jolloin mahdolliset laadun ja käytettävyyden puutteet vaikuttavat siihen, miten kohteen rahoitus palautuu palveluntuottajalle.</p> <p>PPP-mallissa julkisella tilaajalla on omistusoikeus rakennettavaan kohteeseen koko sopimusjakson ajan ja sen jälkeen, mutta hankkeen päätoteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuista vastaa lähtökohtaisesti palveluntuottaja.</p> <p>PPP-mallia on sovellettu Suomessa väylärakentamisessa neljässä valtion moottoritiehankkeessa. Liikuntapaikkahankkeissa ja ylipäänsä talonrakentamisessa PPP-mallin käyttö on kuitenkin vakiintumatonta<sup>14</sup>. Joulukuussa 2018 Espoon kaupunki käynnisti ensimmäisen suomalaisen toimitilarakentamisen PPP-hankkeen hankintaprosessin. Hankkeen kohteina on useasta koulusta koostuva koulukokonaisuus.</p>
Toteutusmallin osapuolet ja roolit	<p>Kunta toimii tilaajana ja kilpailuttaa palveluntuottajan, joka toteuttaa hankkeen kokonaisuhoitopalveluna.</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <p>Tahojen tarkempi kuvaus ja esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kunta:</b> Suomalainen kunta tai kaupunki. PPP-mallissa tilaaja (eli kunta) omistaa kohteen muodollisesti koko sopimusjakson ajan.</li> <li>- <b>Palveluntuottaja:</b> Projektityhtiö, joka toteuttaa kohteen kunnalle palveluna. Projektityhtiö on käytännössä sopimus- ja rahoitusjärjestelyitä varten perustettu erityisyhtiö. Päätoteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuista vastaa lähtökohtaisesti palveluntuottaja.</li> </ul>

<sup>14</sup> PPP-mallin kuvaus perustuu tämän hetken vallitsevaan käsitykseen toteutusmallin ominaisuuksista (esim. muodollinen omistus kohteeseen) väylä- ja toimitilahankkeissa. Toteutusmallilla toteutetuista toimitilahankkeista ei nykytilanteessa kuitenkaan ole kokemuksia, joten täyttä varmuutta ominaisuuksista ei ole.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kohteen rakentaja:</b> Rakennusliike, joka on kilpailutettu kohteen rakentajaksi (osana konsortiota), esim. YIT, NCC, SRV, Lujatalo, Skanska, Lehto</li> <li>- <b>Sijoittaja:</b> Infrastruktuurisijoittaja, joka on kilpailutettu hankkeen toteuttajaksi (osana konsortiota): esim. Infrastruktuuriin sijoittavat rahastot kuten Meridiam (Ranska), Infranode (Ruotsi), Capman (Suomi) sekä instituutiosijoittajat kuten vahinko- ja eläkevakuutusyhtiöt.</li> <li>- <b>Rahoittaja:</b> Rahoituslaitos, joka myöntää palveluntuottajalle projektirahoitusta esim. Kuntarahoitus, Nordea, OP, Danske, Handelsbanken, SEB, kansainväliset projektirahoittajat ja usein myös Euroopan investointipankki tai Pohjoismaiden investointipankki.</li> </ul>
Liittyvät sopimukset	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunta - palveluntuottaja: Palvelusopimus.</li> <li>- Kunta - rahoittaja - palveluntuottaja: Kolmikantasopimus rahoittajien oikeuksiin liittyen.</li> <li>- Palveluntuottaja solmii lisäksi joukon sopimuksia, joilla sovitun palvelun tuottaminen on mahdollista (alihankintasopimukset, osakassopimukset, sijoitussopimukset, rahoitussopimukset, vakuutusopimukset, jne.)</li> </ul>

Toimenpiteet eri vaiheissa	
Hankintaprosessi	<p>Kunta kilpailuttaa palvelusopimuksen tarvitsemalleen kokonaisuudelle (infrastruktuuri ja siihen liittyvät palvelut, jotka tuottavat tilaajan tarvitseman käytettävyyden tason).</p> <p>Kunta ja palveluntuottaja solmivat palvelusopimuksen tyypillisesti noin 20-30 vuodeksi.</p> <p>Palvelusopimuksen solmimisen jälkeen palveluntuottajalla on päävastuu kohteen toteuttamisesta ja käytettäväksi saattamisesta.</p>
Kohteen ylläpito	Palveluntuottaja vastaa kohteen hoitoon ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.
Peruskorjaukset	Palveluntuottaja vastaa kohteen peruskorjauksista sopimusjaksolla
Sopimuksen päätyminen	Sopimuksen päätyttyä kohde siirtyy kunnan omistukseen ilman erillistä maksua.

Omistuksen ja rahoituksen luonne	
Investoinnin rahoitus	Palveluntuottaja järjestää rahoituksen investoinnin maksamiseen ja kustannusten jaksottamiseen.
Omistaminen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä	Kunta toimii muodollisena omistajana, joskin palveluntuottaja kantaa käytännössä kaikki kohteen tekniseen toimivuuteen liittyvät vastuut sopimusjaksoon. Kohteen tarpeellisuuteen ja kysyntään liittyvät riskit säilyvät kunnalla.
Omistaminen pitkällä aikavälillä	Kunta toimii omistajana pitkällä aikavälillä kohteen siirtyessä kunnalle korvauksetta sopimusjakson jälkeen.
Omistamiseen liittyvät taloudelliset vastuut	PPP-malli siirtää laajasti rakentamisen laatuun ja kohteen toimivuuteen liittyviä vastuita palveluntuottajalle.

Rahoituksen ominaisuudet	
Luottoriskin määräytyminen	Rahoituksen kohde on palveluntuottaja, joten rahoituksen marginaali perustuu projektirahoitettuun rakenteeseen, jossa huomioidaan hankkeen toimivuuteen liittyvät riskit sekä tilaajan luottokelpoisuus.
Korkokustannus	<p>Korkokustannus kuten lainarahoituksessa, mutta huomioiden palveluntuottajan korkeamman liiketoiminnan riskitason (verrattuna kunnan luottoriskiin).</p> <p>Viitekorko: Tyypillisesti korkosuojattu (kiinteä) viitekorko</p> <p>Marginaali: Perustuen palveluntuottajan luottoriskiin, joka riippuu hankkeesta.</p>
Indeksointi	Indeksoinnissa ei oteta kantaa käyttäjän maksukykyyn vaan palveluntuottajan kustannuspohjaan, joten palvelumaksua indeksoidaan osittain / niiltä osin kuin palveluntuottajan kustannukset nousevat indeksin mukaisesti.
Rahoituksen tuotokomponentit	Järjestelystä syntyy kate rahoittajalle järjestelypalkkioiden ja korkojen muodossa. Rakentajat saavat katteen rakentamistyölle ja palveluntuottajan omistajat saavat tuoton sijoitetulle omalle pääomalle.
Lyhennysten käsittely	Kohteen käytettävissä olosta tehdyt palvelumaksut kohdistuvat palveluntuottajan ylläpidon kustannuksiin sekä rahoituksen korkoon ja lyhennykseen, lyhentäen kohteen jäännösarvoa. Kunnan näkökulmasta kohteeseen sidottua pääomaa lyhennetään.
Mallissa vaikuttavat kustannuskomponentit	Palvelumaksun taso määräytyy investoinnin, rahoituksen ja ylläpidon kustannuksen sekä omistajan tuoton pohjalta. Palvelumaksun tasoon voidaan vaikuttaa

	<p>säättämällä palvelusopimuksen kestoja (lyhennyksen osuus ja tarvittavien ylläpito- ja kunnossapitotöiden määrä ja luonne).</p> <p><b>Vieras pääoma</b> Rahoituksesta aiheutuu tavallisesti järjestelypalkkio. Korkotaso on tyypillisesti noin 1 % -yksikköä korkeampi kuin kunnan oman rahoituksen kustannus. Vieraan pääoman rahoitusmäärä on tyypillisesti noin 85-90 % hankkeen rahoitettavasta määrästä.</p> <p><b>Oma pääoma</b> Tuottotaso on tyypillisesti alle 10 % p.a. koko sopimusjaksolle noin 10-15 %:n omalle pääoman osuudelle.</p>
--	---

Toteutusmallista eri tahoille syntyvät tuotot	Järjestelystä syntyy kate rahoittajalle järjestelypalkkioiden ja korkojen muodossa. Rakentajat saavat katteen rakentamistyölle. Palveluntuottajan omistajat saavat tuoton sijoitetulle omalle pääomalle.
---	--

Toteutusmallin rahan lähteet ja käyttö	<p><b>PPP-malli</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet rakentamisjaksolla</th> <th colspan="2">Rahan käyttö rakentamisjaksolla</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oma pääoma</td> <td>425 000 €</td> <td>Investointi</td> <td>5 000 000</td> </tr> <tr> <td>Velka</td> <td>3 825 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avustus</td> <td>750 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 000 000 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 000 000 €</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)</th> <th colspan="2">Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Pääoma</td> <td>5 000 000 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Korko</td> <td>146 529 €</td> </tr> <tr> <td>Budjettirahoitus ym.</td> <td>6 237 217 €</td> <td>Tuotto</td> <td>1 090 688 €</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>6 237 217</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>6 237 217</b></td> </tr> </tbody> </table>	Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla		Oma pääoma	425 000 €	Investointi	5 000 000	Velka	3 825 000 €			Avustus	750 000 €			<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)				Pääoma	5 000 000 €			Korko	146 529 €	Budjettirahoitus ym.	6 237 217 €	Tuotto	1 090 688 €	<b>Yhteensä</b>	<b>6 237 217</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>6 237 217</b>
Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla																																							
Oma pääoma	425 000 €	Investointi	5 000 000																																						
Velka	3 825 000 €																																								
Avustus	750 000 €																																								
<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>																																						
Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)																																							
		Pääoma	5 000 000 €																																						
		Korko	146 529 €																																						
Budjettirahoitus ym.	6 237 217 €	Tuotto	1 090 688 €																																						
<b>Yhteensä</b>	<b>6 237 217</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>6 237 217</b>																																						

Kustannukset suhteessa taserahoitukseen (vertailussa tasamaksuinen annuiteettilaina)	<p><b>Ero kunnan annuiteettilainaan</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet rakentamisjaksolla</th> <th colspan="2">Rahan käyttö rakentamisjaksolla</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oma pääoma</td> <td>-425 000 €</td> <td>Investointi</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>Velka</td> <td>425 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avustus</td> <td>0 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>0 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>0 €</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)</th> <th colspan="2">Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Pääoma</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Korko</td> <td>5 017 €</td> </tr> <tr> <td>Budjettirahoitus ym.</td> <td>-1 085 671 €</td> <td>Tuotto</td> <td>-1 090 688 €</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>-1 085 671 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>-1 085 671 €</b></td> </tr> </tbody> </table>	Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla		Oma pääoma	-425 000 €	Investointi	0 €	Velka	425 000 €			Avustus	0 €			<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>	Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)				Pääoma	0 €			Korko	5 017 €	Budjettirahoitus ym.	-1 085 671 €	Tuotto	-1 090 688 €	<b>Yhteensä</b>	<b>-1 085 671 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>-1 085 671 €</b>
Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla																																							
Oma pääoma	-425 000 €	Investointi	0 €																																						
Velka	425 000 €																																								
Avustus	0 €																																								
<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>																																						
Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)																																							
		Pääoma	0 €																																						
		Korko	5 017 €																																						
Budjettirahoitus ym.	-1 085 671 €	Tuotto	-1 090 688 €																																						
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 085 671 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>-1 085 671 €</b>																																						

<b>Vaikutukset kunnan talouteen</b>	
Vaikutukset kunnan investointibudjettiin	Investointivaiheessa hanke ei vaikuta investointibudjettiin.
Vaikutukset kunnan käyttötalouteen	Kunta maksaa sopimuksen mukaista palvelumaksua kohteen käytettävissä olosta, mikä vaikuttaa kunnan käyttötalouteen.
Tasekäsittely	Nykyisessä kirjanpitokäsittelyssä PPP-hanke on kunnan omistuksessa koko sopimusjakson. Hankkeen velkarahoitus on palveluntuottajan taseessa, mikä voi parantaa kunnan taloudellisia tunnuslukuja verrattuna lainarahoitukseen.

<b>Liikuntapaikka-avustuksessa huomioitavia seikkoja</b>	
Miten liikuntapaikka-avustus kohdistuisi tähän malliin?	Liikuntapaikka-avustus kohdistuu PPP-yhtiön investoinnin pääomaa pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat pienemmät korkokustannukset ja pienemmät lyhennykset, ja sitä kautta tuki kohdistuu kunnan maksuihin.

PPP-malli avustuksella	
	<p>Kohde siirtyy sopimuksen päätteeksi kunnan omistukseen ilman erillistä korvausta, joten liikuntapaikka-avustus kohdistuu täysmääräisesti kuntaan.</p> <p>Kunta kilpailuttaa palveluntuottajan, joten PPP-mallin soveltamisesta aiheutuvan lisäkustannuksen tulisi olla markkinaperusteinen ja kohtuullinen.</p>
Kuka olisi avustuksen saaja?	Avustuksen saaja PPP-mallissa voisi olla kunta, joka rahoittaa avustuksen määrällä projektityhtiön investointikustannuksia, tai suoraan projektityhtiö.
Miten omarahoitus järjestetään?	Kunta järjestää omarahoituksen osana PPP-rahoituskokonaisuutta palveluntuottajalta. Palveluntuottaja pystyy järjestämään rahoituksen, koska sillä on lupaus palvelumaksuista palvelusopimuksen aikana kohteen käytettävyyttä vastaan.
Kuka vastaa käytönaikaisesta toiminnasta?	Kunta vastaa käytönaikaisesta toiminnasta, mutta palveluntuottaja järjestää kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon palvelut.
Kuka vastaa rakentamisaikaisen rahoituksen käytettävissä olosta?	Palveluntuottaja järjestää hankkeen investointiaikaisen rahoituksen.
Kuka vastaa rakennusteknisistä asiakirjoista?	Päätoteuttajan ja rakennushankkeen ryhtyvän vastuista vastaa lähtökohtaisesti palveluntuottaja.
Kunnan rooli rakennusluvan saamisessa (ml. luvat, maanomistus jne.)	Päätoteuttajan ja rakennushankkeen ryhtyvän vastuista vastaa lähtökohtaisesti palveluntuottaja. Palveluntuottaja hakee rakennusluvan.

Liikuntapaikka-avustukseen liittyviä näkökohtia	
Avustuksen vaikutus ja kohdistuminen käyttäjiin (mm. palveluverkosto, hinnoittelu, maksut käyttäjille)	<p>Kunta huomioi kohteen osana palveluverkon luomista.</p> <p>Kunta hinnoittelee liikuntapaikan käytön ja osallistuu mahdollisesti kustannuksiin, jotta käyttömaksu olisi kohtuullinen käyttäjälle.</p>
Kunnan rooli liikuntapalveluiden järjestämisessä (ensisijainen järjestäjä, rooli kuntalaisten liikunta-aktiivisuuden/ terveyden ja hyvinvoinnin edistämisessä)	Kunta tarjoaa tilat liikuntapalveluille ja järjestää pääosan palveluista.
Toiminnan luonteen pysyvyys pitkällä aikavälillä - liikuntapalvelut järjestävä taho, käyttötarkoituksen pysyvyyden arviointi ja mahdollinen muutos käyttötarkoitukseen 15 vuoden kuoleentumisaikana	Kunta on pitkällä aikavälillä liikuntapalvelun järjestävä taho ja voi sitoutua käyttötarkoitukseen pitkällä aikavälillä.
Mahdolliset muutokset omistuksessa pitkällä aikavälillä, minkälaisia ne voivat olla	Kohde siirtyy PPP-sopimusjakson (tyypillisesti 15-25 vuotta) jälkeen kunnan omistukseen.
Taloudellisen hyödyn/tuoton muodostuminen eri tahoille	<p>Rakennusliike - tavallista korkeampi vastuu kohteen käytettävyydestä pitkällä aikavälillä.</p> <p>Rahoittaja - mahdollisuus menettää pääomia, jos hanke ei onnistu.</p>

	Sijoittaja – Infrastruktuurikohde - mahdollisuus menettää pääomia, jos hankkeen käytettävyys ei ole sovitulla tasolla.
Johtopäätös mallin sovellettavuudesta	<p>Malliin sisältyy yksityistä pääomaa, jolle maksetaan tuottoa. Toisaalta palveluntuottaja kantaa vastuuta tilojen käytettävyydestä ja toimivuudesta sovittuun käyttötarkoitukseen.</p> <p>Malli on leasingsopimuksen kaltainen sillä tavalla, että investointikustannus jaksottuu käyttöjaksolle. Malliin sisältyy lisäksi kohteen ylläpitoon liittyvät palvelut sekä käytettävyydevastuu, joka merkitsee tulonmenetystä palveluntuottajalle, jos kohde ei ole sopimuksen mukaisesti käytettävissä liikuntatoimintaan.</p>

## Leasingrahoitus

<b>Yleisrakenne</b>	
Yleiskuvaus	<p>Leasingrahoitus on rahoitusvälineenä lainan kaltainen, mutta taseen ulkopuolinen rakenne. Leasingrahoitusmallissa tilaaja rakennuttaa hankkeen, joka rahoitetaan tyypillisesti rahoituslaitoksen myöntämällä kiinteistöleasingrahoituksella.</p> <p>Rahoittaja maksaa urakan maksupostit (kohde aktivoituu rahoittajan taseeseen) ja omistaa kohteen leasingrahoitusjakson ajan. Tilaaja vastaa kohteen rakennuttamisesta rahoittajan (sopimusjakson aikaisen omistajan) puolesta. Sopimusjakson päättyessä tilaajalla on kohteeseen lunastusoikeus tai (oikeuden käyttämättä jättämisen tapauksessa) velvollisuus osoittaa kolmas ostajaosapuoli.</p>
Toteutusmallin osapuolet ja roolit	<p>Kunta toimii hankkeen kehittäjänä ja kilpailuttaa leasingrahoittajan, joka tulee omistamaan kohteen. Lisäksi kunta kilpailuttaa ja valitsee kohteen tekniseen toteutukseen liittyviä resursseja.</p> <pre> graph TD     LR[Leasingrahoittaja]     K[Kunta]     KR[Kohteen rakentaja(t)]     LR -- "Leasing-rahoitus" --&gt; K     K -- "Maanvuokrasopimus" --&gt; LR     K -- "Urakka" --&gt; KR     LR -- "Kolmikantasopimus" --&gt; KR     KR -- "Lunastus-optio" --&gt; LR     </pre> <p>Tahojen tarkempi kuvaus ja esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kunta:</b> Suomalainen kunta tai kaupunki</li> <li>- <b>Rakentajat:</b> Rakennusliike, joka on kilpailutettu kohteen rakentajaksi, esim. YIT, NCC, SRV, Lujatalo, Skanska, Lehto</li> <li>- <b>Leasingrahoittaja:</b> Rahoituslaitos, esim. Kuntarahoitus, Nordea, OP, Danske, Handelsbanken, SEB</li> </ul>
Liittyvät sopimukset	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunta - urakoitsija: Urakkasopimus kunnan valitsemaan urakkamuotoon perustuen</li> <li>- Kunta - rahoittaja: Leasingrahoitussopimus, maanvuokrasopimus</li> <li>- Kunta - rahoittaja - urakoitsija: Kolmikantasopimus/rakennuttamissopimus, joka mahdollistaa urakkamaksupostien maksamisen leasingrahoittajan toimesta</li> <li>- Kunta - käytönaikaiset sopimuskumppanit Käytönaikaiset ylläpidon ja kunnossapidon sopimukset erilaisten palveluntuottajien kanssa</li> </ul>

<b>Toimenpiteet eri vaiheissa</b>	
Hankintaprosessi	<p>Kunta kilpailuttaa urakan perustuen valitsemaansa urakkamuotoon ja kilpailuttaa leasingrahoituksen erillisenä suorana sopimuksena.</p> <p>Kunta, urakoitsija ja rahoittaja solmivat rakennuttamissopimuksen, jossa otetaan huomioon mm. rakennusaikaiseen rahoitukseen liittyvät tarpeet ja vastuut</p> <p>Kunta toimii käytännössä rakennusliikkeen vastapuolena rakentamishankkeessa, ja leasingrahoittaja maksaa kohteen rakentamisen</p>
Kohteen ylläpito	<p>Kunta vastaa kohteen hoitoon ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.</p>
Peruskorjaukset	<p>Kunta vastaa kohteen peruskorjauksista.</p>
Sopimuksen päätyminen	<p>Sopimuksen päätyttyä kunnalla on oikeus lunastaa kohde jäännösarvolla tai velvollisuus osoittaa kolmas osapuoli ostajaksi jäännösarvolla. Lisäksi sopimusta voidaan jatkaa uudella leasingrahoitussopimuksella, jonka pääoma-arvo perustuu lyhentämättömään jäännösarvoon.</p>

<b>Omistuksen ja rahoituksen luonne</b>	
Investoinnin rahoitus	<p>Leasingrahoittaja järjestää rahoituksen investoinnin kustannuksen jaksottamiseen.</p>
Omistaminen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä	<p>Leasingrahoittaja toimii muodollisena omistajana. Omistamiseen liittyvät riskit (kustannukset, kohteen tarve) säilyvät vuokralaisella.</p>
Omistaminen pitkällä aikavälillä	<p>Kunta toimii omistajana (sitoutuu lunastamaan kohteen tai osoittamaan sille ostajan).</p>



Omistamiseen liittyvät taloudelliset vastuut	Kiinteistöleasingrahoitus ei julkisissa toimitilahankkeissa lähtökohtaisesti sisällä rakentamisen laatuun tai kohteen toimivuuteen liittyviä vastuuta, vaan vastuultaan leasingrahoitettu hanke vastaa julkisen tahon itse omistamaa kohdetta.
--	--

Rahoituksen ominaisuudet																																																	
Luottoriskin määräytyminen	Marginaali perustuu kunnan matalaan luottoriskiin sekä poistohyötyyn rahoittajalle.																																																
Korkokustannus	Korkokustannus samankaltainen kuin lainarahoituksessa Viitekorko: Kiinteä tai vaihtuva (Euribor tai SWAP-korko) Marginaali: Perustuen kunnan luottoriskiin																																																
Indeksointi	Tyypillisesti annuiteettiperusteinen vuokra, jota ei indeksoida.																																																
Rahoituksen tuotokomponentit	Ei tarkoituksenmukaista arvioida tuottoa. Järjestelystä syntyy lainarahoitusta vastaava kate rahoittajalle.																																																
Lyhennysten käsittely	Vuokrajaksolla tehdyt maksut kohdistuvat rahoitettuun pääomaan, jotka pienentävät jäännösarvoa. Kunnan näkökulmasta vastuut kehittyvät samalla tavalla kuin omassa hankkeessa.																																																
Mallissa vaikuttavat kustannuskomponentit	Vuokra perustuu investointikustannuksesta laskettuun kuukausivuokraan, johon voidaan vaikuttaa säätämällä jäännösarvoon vaikuttavaa lyhennystä tai vuokra-aikaa.																																																
Toteutusmallista eri tahoille syntyvät tuotot	Kuten lainarahoitus, kate rahoittajalle mahdollisesti hieman korkeampi johtuen monimutkaisemmasta järjestelystä.																																																
Toteutusmallin rahan lähteet ja käyttö	<p><b>Leasingrahoitus</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet rakentamisjaksolla</th> <th colspan="2">Rahan käyttö rakentamisjaksolla</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oma pääoma</td> <td>0 €</td> <td>Investointi</td> <td>5 000 000 €</td> </tr> <tr> <td>Velka</td> <td>4 250 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avustus</td> <td>750 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 000 000 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 000 000 €</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)</th> <th colspan="2">Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Lyhennykset</td> <td>3 716 675 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Jäännösarvo</td> <td>1 283 325 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Järjestelypalkkio</td> <td>10 000 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Korko</td> <td>281 172 €</td> </tr> <tr> <td>Budjettirahoitus ym.</td> <td>5 291 172 €</td> <td>Tuotto</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 291 172 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>5 291 172 €</b></td> </tr> </tbody> </table>	Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla		Oma pääoma	0 €	Investointi	5 000 000 €	Velka	4 250 000 €			Avustus	750 000 €			<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)				Lyhennykset	3 716 675 €			Jäännösarvo	1 283 325 €			Järjestelypalkkio	10 000 €			Korko	281 172 €	Budjettirahoitus ym.	5 291 172 €	Tuotto	0 €	<b>Yhteensä</b>	<b>5 291 172 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 291 172 €</b>
Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla																																															
Oma pääoma	0 €	Investointi	5 000 000 €																																														
Velka	4 250 000 €																																																
Avustus	750 000 €																																																
<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 €</b>																																														
Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)																																															
		Lyhennykset	3 716 675 €																																														
		Jäännösarvo	1 283 325 €																																														
		Järjestelypalkkio	10 000 €																																														
		Korko	281 172 €																																														
Budjettirahoitus ym.	5 291 172 €	Tuotto	0 €																																														
<b>Yhteensä</b>	<b>5 291 172 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>5 291 172 €</b>																																														
Kustannukset suhteessa taserahoitukseen (vertailussa tasamaksuinen annuiteetilainan)	<p><b>Ero kunnan annuiteettilainaan</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet rakentamisjaksolla</th> <th colspan="2">Rahan käyttö rakentamisjaksolla</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oma pääoma</td> <td>0 €</td> <td>Investointi</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>Velka</td> <td>0 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avustus</td> <td>0 €</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>0 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>0 €</b></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)</th> <th colspan="2">Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Lyhennykset</td> <td>1 283 325 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Jäännösarvo</td> <td>-1 283 325 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Järjestelypalkkio</td> <td>-10 000 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Korko</td> <td>-129 626 €</td> </tr> <tr> <td>Budjettirahoitus ym.</td> <td>-139 626 €</td> <td>Tuotto</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>-139 626 €</b></td> <td><b>Yhteensä</b></td> <td><b>-139 626 €</b></td> </tr> </tbody> </table>	Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla		Oma pääoma	0 €	Investointi	0 €	Velka	0 €			Avustus	0 €			<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>	Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)				Lyhennykset	1 283 325 €			Jäännösarvo	-1 283 325 €			Järjestelypalkkio	-10 000 €			Korko	-129 626 €	Budjettirahoitus ym.	-139 626 €	Tuotto	0 €	<b>Yhteensä</b>	<b>-139 626 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>-139 626 €</b>
Rahan lähteet rakentamisjaksolla		Rahan käyttö rakentamisjaksolla																																															
Oma pääoma	0 €	Investointi	0 €																																														
Velka	0 €																																																
Avustus	0 €																																																
<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>0 €</b>																																														
Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)		Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)																																															
		Lyhennykset	1 283 325 €																																														
		Jäännösarvo	-1 283 325 €																																														
		Järjestelypalkkio	-10 000 €																																														
		Korko	-129 626 €																																														
Budjettirahoitus ym.	-139 626 €	Tuotto	0 €																																														
<b>Yhteensä</b>	<b>-139 626 €</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>-139 626 €</b>																																														

Vaikutukset kunnan talouteen	
Vaikutukset kunnan investointibudjettiin	Investointivaiheessa hanke ei vaikuta investointibudjettiin.
Vaikutukset kunnan käyttötalouteen	Kunta maksaa sopimuksen mukaista leasingvuokraa kohteen käytöstä, mikä vaikuttaa kunnan käyttötalouteen.
Tasekäsittely	Nykyisessä kirjanpitokäsittelyssä leasingrahoitus on taseen ulkopuolinen vastuu -> Parantaa tunnuslukuja verrattuna lainarahoitukseen.

<b>Liikuntapaikka-avustuksessa huomioitavia seikkoja</b>	
Miten liikuntapaikka-avustus kohdistuisi tähän malliin?	<p>Liikuntapaikka-avustus kohdistuu leasingrahoitukseen pääomaa pienentävänä. Pienempään pääomaan kohdistuvat vuokrajaksolla pienemmät korkokustannukset ja pienemmät lyhennykset, jota kautta tuki realisoituu kunnalle pienempinä vuokramaksuina.</p> <p style="text-align: center;"><b>Leasingrahoitus avustuksella</b></p> <p>Kohde siirtyy leasingvuokrakauden päätteeksi kunnan vastuulle lyhennettyyn pääoma-arvoon, joten liikuntapaikka-avustus kohdistuu täysmääräisesti kuntaan.</p> <p>Kunta kilpailuttaa leasingrahoituksen, joten leasingrahoituksen soveltamisesta aiheutuvien marginaalin lisäkustannusten tulisi olla markkinaperusteiset ja kohtuulliset.</p>
Kuka olisi avustuksen saaja?	Avustuksen saaja voisi olla kunta, joka ohjaa avustuksen pienentämään rahoitettavaa kokonaismäärää.
Miten omarahoitusta järjestetään?	Kunta järjestää omarahoituksen osana leasingrahoituskokonaisuutta.
Kuka vastaa käytönaikaisesta toiminnasta?	Kunta vastaa käytönaikaisesta toiminnasta.
Kuka vastaa rakentamisaikaisen rahoituksen käytettävissä olosta?	Kunta järjestää hankkeen rahoituksen.
Kuka vastaa rakennusteknisistä asiakirjoista?	Kunta rakennuttaa kohteen.
Kunnan rooli rakennusluvan saamisessa (ml. luvat, maanomistus jne.)	Kunta hakee rakennuslupaa hankkeelleen.

<b>Liikuntapaikka-avustukseen liittyviä näkökohtia</b>	
Avustuksen vaikutus ja kohdistuminen käyttäjiin (mm. palveluverkosto, hinnoittelu, maksut käyttäjille)	<p>Kunta huomioi koko kunnan palveluverkostossa.</p> <p>Kunta hinnoittelee liikuntapaikan käytön ja osallistuu mahdollisesti kustannuksiin, jotta käyttömaksu olisi kohtuullinen käyttäjälle.</p>
Kunnan rooli liikuntapalvelun järjestämisessä (ensisijainen järjestäjä, rooli kuntalaisten liikunta-aktiivisuuden/terveyden ja hyvinvoinnin edistämässä)	Kunta tarjoaa tilat liikuntapalveluille ja järjestää pääosan palveluista.
Toiminnan luonteen pysyvyys pitkällä aikavälillä - liikuntapalvelut järjestävä taho, käyttötarkoituksen pysyvyyden arviointi ja mahdollinen muutos käyttötarkoitukseen 15 vuoden kuoleentumisaikana	Kunta on pitkällä aikavälillä liikuntapalvelun järjestävä taho ja voi sitoutua käyttötarkoitukseen pitkällä aikavälillä.

Mahdolliset muutokset omistuksessa pitkällä aikavälillä, minkälaisia ne voivat olla	Kohde siirtyy leasingvuokrajakson (tyypillisesti 15-25 vuotta) jälkeen kunnan omistukseen.
Taloudellisen hyödyn/tuoton muodostuminen eri tahoille	Rakennusliike - normaali liiketoimintariski kuten muissa kuntahankkeissa.  Rahoittaja - kuntariski eli käytännössä riskitön sijoitus, jolle matala korko. Järjestely hieman kunnan lainaa monimutkaisempi, joten kate lienee hieman kuntalainaa korkeampi.
Johtopäätös mallin sovellettavuudesta	Vastaa kunnan omaa hanketta ja avustus kohdistuisi kunnalle ja käyttäjille kuten omassa hankkeessa.

## Vuokramalli

Yleisrakenne	
Yleiskuvaus	<p>Vuokramallissa ulkopuolinen omistaja hankkii ja rahoittaa kohteet. Tyypillisesti vuokramallilla rakennutettaessa ulkopuolinen omistaja vastaa myös uudiskohteen suunnittelusta sekä rakentamisesta.</p> <p>Kunta käyttää kohdetta perustuen vuokrasopimukseen ja sen ehtoihin. Tyypillisesti kunnan ydintoimintaan liittyvien tilojen vuokrasopimukset ovat ns. pääomavuokrasopimuksia, joissa kunta vastaa itse tilojen ylläpidosta.</p> <p>Kunnat ovat toteuttaneet vuokramallilla lähinnä sosiaali- ja terveysalan rakennushankkeita, päiväkoteja sekä hallinto- ja palvelurakennuksia (esim. kirjastoja). Tyypillinen vuokrasopimuksen vastapuoli on ammattimainen kiinteistösijoittaja (esim. institutionaaliset sijoittajat tai kiinteistörahastot).</p> <p>Vuokramallissa rakennuksen omistamiseen liittyvät vastuut siirtyvät vuokranantajalle, jolloin vuokranantaja vastaa kohteen teknisen toimivuuden lisäksi pitkällä aikavälillä myös tilojen kysynnästä ja tarpeellisuudesta.</p> <p>Kunnat ovat lisäksi hankkineet erilaisia tilapäisiä paviljonkeja / siirtokelpoisia tiloja vuokramallilla.</p>
Toteutusmallin osapuolet ja roolit	<p>Kunta kilpailuttaa vuokranantajan, joka toteuttaa hankkeen kunnan kanssa sovitulla tavalla.</p> <p>Tahojen tarkempi kuvaus ja esimerkkejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kunta:</b> Suomalainen kunta tai kaupunki</li> <li>- <b>Vuokranantaja:</b> Eri suuruisia toimijoita, kuten Hemsö, WasaGroup, Suomen Hoivatilat, instituutiosijoittajat kuten vahinko- ja eläkevakuutusyhtiöt.</li> <li>- <b>Kiinteistöhoito:</b> Kiinteistönpito järjestetään joko vuokranantajan tai vuokralaisen toimesta</li> </ul>
Liittyvät sopimukset	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kunta - vuokranantaja: Vuokrasopimus</li> <li>- Kunta - ylläpitotoimija: Hoitovuokra usein läpilaskutuksena tai vuokralaisen vastuulla</li> </ul>

Toimenpiteet eri vaiheissa	
Hankintaprosessi	<p>Kunta kilpailuttaa vuokrasopimuksen tarvitsemalleen kokonaisuudelle (tilat kunnan harjoittamalle toiminnalle).</p> <p>Kunta ja vuokranantaja solmivat vuokrasopimuksen tyypillisesti noin 5-20 vuodeksi, jonka jälkeen vuokranantajalla on päävastuu kohteen toteuttamisesta ja käyttöön saattamisesta.</p>
Kohteen ylläpito	<p>Vuokranantaja vastaa kohteen hoitoon ja ylläpitoon liittyvien sopimusten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.</p>
Peruskorjaukset	<p>Vuokranantaja vastaa kohteen riittävästä peruskorjauksista.</p>
Sopimuksen päätyminen	<p>Kohde säilyy vuokranantajan omistuksessa.</p>

<b>Omistuksen ja rahoituksen luonne</b>	
Investoinnin rahoitus	Vuokranantaja järjestää rahoituksen investoinnin maksamiseen ja kustannuksen jaksottamiseen.
Omistaminen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä	Vuokranantaja omistaa kohteen ja kantaa kohteen tekniseen toimivuuteen liittyvät vastuut sopimusjaksoon. Myös kohteen tarpeellisuuteen liittyvät riskit siirtyvät pitkäaikaiselle omistajalle eli vuokranantajalle.
Omistaminen pitkällä aikavälillä	Vuokranantaja omistaa kohteen.
Omistamiseen liittyvät taloudelliset vastuut	Vuokranantaja kantaa kohteen omistukseen liittyvät vastuut.

<b>Rahoituksen ominaisuudet</b>	
Luottoriskin määräytyminen	Rahoituksen kohde on vuokranantaja/vuokranantajan omistama yhtiö, joten rahoituksen marginaali perustuu vuokranantajaan luottokelpoisuuteen, johon vaikuttaa kohteen ja mahdollisesti muiden vuokranantajan omistamien kohteiden vuokratuoton varmuus.
Korkokustannus	Korkokustannus perustuu vuokranantajan toimintaan ja voi vaihdella paljonkin riippuen vuokranantajan toiminnan luonteesta ja sen järjestämistavasta.  Viitekorko: Vaihtelee, esim. Euribor tai kiinteä korko Marginaali: Perustuen vuokranantajan luottoriskiin, joka riippuu vuokranantajan toiminnan luonteesta
Indeksointi	Vuokra voidaan indeksoida koko vuokrapohjaan perustuen, lähtökohtana vuokralaisen maksukykyyn kehittyminen.  Täysimääräisesti indeksoitaviin vuokrasopimuksiin liittyy riski siitä, että vuokra nousee indeksin myötä ennakoitua enemmän ilman, että omistajan kustannukset nousevat. Näin tilaajan maksama vuokra kehittyy nopeammin kuin vuokranantajan kustannukset.
Rahoituksen tuottokomponentit	Järjestelystä syntyy kate vieraan pääoman rahoittajalle järjestelypalkkioiden ja korkojen muodossa. Rakentajat saavat katteen rakentamistyölle ja vuokranantaja saa tuoton sijoitetulle omalle pääomalle.
Lyhennysten käsittely	Vuokramaksut kohdistuvat vuokranantajan ylläpidon kustannuksiin sekä rahoituksen korkoon ja lyhennykseen, lyhentäen kohteen jäännösarvoa. Pääomalyhennykset koituvat vuokranantajan hyödyksi.
Mallissa vaikuttavat kustannuskomponentit	Vuokra koostuu kohteen omistamiseen liittyvistä kustannuksista ja kohteeseen liittyvästä riskistä. Kunta voi vaikuttaa vuokran tasoon sitoutumalla pidempään vuokrasopimuksen jaksoon, mikä pienentää vuokranantajan riskiä ja tuottovaadetta.  <b>Vieras pääoma</b> Vieraan pääoman käyttö ja rakenne voi vaihdella paljonkin eri omistajien välillä. Velan määrä voi olla esim. 50-80 % riippuen kohteen luonteesta, ja lisäksi kohteita on mahdollista rahoittaa ilman varsinaista ulkoista velkaa. Korkotasoa ei liity suoraan kohteeseen vaan laajemmin vuokranantajan kiinteistösalkun sisältöön. <b>Oma pääoma</b> Vaihtelee paljon <b>Pääoman kokonaistuotto</b> Vaihtelee esim. 5-8 % välillä koko pääomalle riippuen vuokranantajan toiminnan luonteesta ja rahoitusrakenteesta.
Toteutusmallista eri tahoille syntyvät tuotot	Järjestelystä syntyy kate vuokranantajalle omistamisen kustannusten ja tuottojen erotuksena. Lisäksi rakentajat ja kohteen muut alihankkijat saavat katteen rakentamistyölle. Vuokranantaja / vuokranantajan omistajat saavat tuoton sijoitetulle omalle pääomalle.
Toteutusmallin rahan lähteet ja käyttö	

		Vuokramalli	
		Rahan lähteet rakentamisjaksolla	Rahan käyttö rakentamisjaksolla
		Oma pääoma	0 € Investointi 5 000 000 €
		Velka	4 250 000 €
		Avustus	750 000 €
		<b>Yhteensä</b>	<b>5 000 000 € 5 000 000 €</b>
		Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)	Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)
			Vuokra 6 120 000 €
		Budjettirahoitus ym.	6 120 000 €
		<b>Yhteensä</b>	<b>6 120 000 € 6 120 000 €</b>
		Ero kunnan annuiteetilainaan	
		Rahan lähteet rakentamisjaksolla	Rahan käyttö rakentamisjaksolla
		Oma pääoma	Investointi 0 €
		Velka	0
		Avustus	0
		<b>Yhteensä</b>	<b>0 € 0 €</b>
		Rahan lähteet käyttöjaksolla (20v.)	Rahan käyttö käyttöjaksolla (20 v.)
			Vuokra
		Budjettirahoitus ym.	-968 454 €
		<b>Yhteensä</b>	<b>-968 454 € -968 454 €</b>

Kustannukset suhteessa taserahoitukseen

Vaikutukset kunnan talouteen	
Vaikutukset kunnan investointibudjettiin	Investointivaiheessa hanke ei vaikuta investointibudjettiin.
Vaikutukset kunnan käyttötalouteen	Kunta maksaa sopimuksen mukaista vuokraa mikä vaikuttaa kunnan käyttötalouteen.
Tasekäsittely	Kunnalle ei tasevaikutusta.

Liikuntapaikka-avustuksessa huomioitavia seikkoja	
Miten liikuntapaikka-avustus kohdistuisi tähän malliin?	<p>Periaatteessa avustus voidaan kohdistaa investointihintaan, jos se kilpailutetaan läpinäkyvästi. Kohde on vuokranantajan omistuksessa, joten hyöty kohdistuu ainakin osittain myös pitkäaikaiseen omistamiseen.</p> <div style="text-align: center;"> <h3>Vuosivuokra avustuksella</h3> </div>
Kuka olisi avustuksen saaja?	Avustuksen saaja on vuokranantaja.

Miten omarahoitus järjestetään?	Vuokranantaja järjestää omarahoitusosuuden kunnan vuokramaksua vastaan.
Kuka vastaa käytönaikaisesta toiminnasta?	Kunta vastaa käytönaikaisesta toiminnasta, jota vuokranantaja voi täydentää, jos kunta ei hanki kohdetta kokonaan käyttöönsä. Vuokranantaja järjestää kiinteistön ylläpidon ja kunnossapidon palvelut.
Kuka vastaa rakentamisaikaisen rahoituksen käytettävissä olosta?	Vuokranantaja järjestää hankkeen investointiaikaisen rahoituksen.
Kuka vastaa rakennusteknisistä asiakirjoista?	Päätoteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuista vastaa lähtökohtaisesti vuokranantaja.
Kunnan rooli rakennusluvan saamisessa (ml. luvat, maanomistus jne.)	Päätoteuttajan ja rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuista vastaa lähtökohtaisesti vuokranantaja. Vuokranantaja hakee rakennusluvan.

<b>Liikuntapaikka-avustukseen liittyviä näkökohtia</b>	
Avustuksen vaikutus ja kohdistuminen käyttäjiin (mm. palveluverkosto, hinnoittelu, maksut käyttäjille)	Kunta huomioi kohteen osana palveluverkon luomista.  Kunta hinnoittelee liikuntapaikan käytön ja osallistuu mahdollisesti kustannuksiin, jotta käyttömaksu olisi kohtuullinen käyttäjälle.
Kunnan rooli liikuntapalveluiden järjestämisessä (ensisijainen järjestäjä, rooli kuntalaisten liikunta-aktiivisuuden/ terveyden ja hyvinvoinnin edistämässä)	Kunta tarjoaa tilat liikuntapalveluille ja järjestää pääosan palveluista.
Toiminnan luonteen pysyvyys pitkällä aikavälillä - liikuntapalvelut järjestävä taho, käyttötarkoituksen pysyvyyden arviointi ja mahdollinen muutos käyttötarkoitukseen 15 vuoden kuolentumisaikana	Kunta on pitkällä aikavälillä liikuntapalveluiden järjestävä taho ja voi sitoutua käyttötarkoitukseen 15 vuoden jaksolle, jos vuokrasopimus on niin pitkä.
Mahdolliset muutokset omistuksessa pitkällä aikavälillä, minkälaisia ne voivat olla	Kohde ei siirry kunnan omistukseen pitkällä aikavälillä, ellei siitä sovita erikseen.
Taloudellisen hyödyn/tuoton muodostuminen eri tahoille	Rakennusliike - normaali liiketoimintariski  Rahoittaja - yritysrisi vuokranantajaan eli mahdollisuus menettää pääomia, jos hanke ei onnistu, jne.  Sijoittaja - kiinteistösijoitus, mahdollisuus menettää pääomia, jos hanke ei onnistu, vuokramallissa tuotto ja hankkeen ehdot voivat vaihdella paljon vuokranantaja-/hankekohtaisesti.
Johtopäätös mallin sovellettavuudesta	Avustuksen kohdistumisen ja vaikutusten arviointi voi olla vaikeampaa kuin muissa toteutusmalleissa.